

DEPARTEMENT DE SAONE ET LOIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

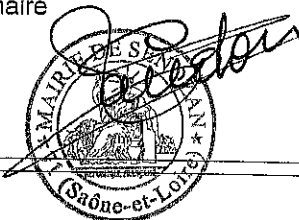
COMMUNE DE

SENOZAN

MODIFICATION DOSSIER NOTIFIE

3.2. Règlement de la zone UE APRÈS modification

Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour, Le maire	Approuvé le :	4 juin 1981
	Modifié le :	21 février 1986
	Modifié le :	19 juin 1992
	Modifié le :	18 juin 1999
	Modifié le :	15 décembre 2000
Pour copie conforme, Le maire	Modifié le :	11 juin 2003
	Modifié le :	15 décembre 2004
	Modifié le :	07 mars 2008
	Révisé le :	7 mars 2008
	Modifié le :	



CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère d'habitat de faible densité Elle correspond au développement de l'urbanisation au Nord, au Sud et à l'Ouest du Bourg.

Elle est destinée à recevoir essentiellement des habitations individuelles isolées ou groupées, mais peut également accueillir des équipements, des commerces et des activités non nuisantes.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Rappels :

- 1 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration en application de l'article L 441.2 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3 - les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

II - Sont notamment admises sous réserve des dispositions de l'articles 2 paragraphe II les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1 - les constructions de quelque destination que ce soit ;
- 2 - les lotissements ;
- 3 - les installations classées sous réserve des conditions fixées au paragraphe III ci-après ;
- 4 - les installations et travaux divers prévus à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme.

III - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les installations classées et leurs extensions sont admises, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Rappels :

les demandes d'autorisations défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

II - Interdictions :

- 1 - les terrains de caravanes ;
- 2 - les terrains de camping ;
- 3 - les carrières.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil ;

2 - les chemins privés d'accès direct aux voies ouvertes à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir»

3 - les accès directs aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

4 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les raccordements aux réseaux E.D.F, et P.T.T. seront réalisés en souterrain,

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau public de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement,

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

2.2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1 - les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres ;
- 2 - **sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**
- 3 - toutefois, dans les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, toute liberté est laissée en ce qui concerne l'implantation des constructions le long des voies internes de l'opération (voies tertiaires ouvertes à la circulation automobile, chemins piétons, places et placettes aménagées à l'extrémité des voies en impasse).

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant

ARTICLE UE 9 - EMERISE AU SOL -

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres mesurés à partir du sole existant avant terrassement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEURS

1 - Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains

2 - Forme :

- toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite ;
- la toiture des bâtiments principaux sera à deux pans ou combinaison de deux pans ;
- les toits à croupes -ne seront admis que si la longueur du faîtage est au moins le double de la largeur du bâtiment. La toiture ne comportera ni demi-croupe , ni chien-assis, ni lucarne rampante. La pente du toit sera au moins égale à 30 % ;
- les baies éclairant les combles ne seront autorisées que si elles sont prises dans la pente de la toiture et sans saillie ;
- les éléments de captage d'énergie solaire sont admis, sous réserve d'une étude sérieuse d'intégration à l'architecture, au site et à l'habitat environnant ;
- es balcons et escaliers extérieurs seront intégrés au volume du bâtiment.

3 - Matériaux et teintes :

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses et agglomérés de ciment est interdit, ainsi que les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois.
- La couverture sera en tuiles « canal » , Mâconnais ou similaire de ton paille ou brun clair, à l'exception des toitures existantes qui pourront être restaurées à l'identique et des bâtiments agricoles ou artisanaux qui pourront avoir des toitures en fibrociment brun.
- Les enduits gris soutenu, blancs ou de couleur vive sont strictement interdits. Leur couleur devra se rapprocher de celle des pierres ou des enduits traditionnels de la région,
- Il est recommandé de mettre des volets bois extérieurs.
- Les garde-corps, s'ils ne sont pas réalisés au moyen d'un muret en pierres ou enduit, seront en bois ou métalliques, à barreaux verticaux sans galbe.

4 – Clôtures :

Les clôtures seront réalisées soit par des haies vives, doublées ou non d'un grillage, soit par des barrières en bois, soit par des murs en pierres brutes ou en maçonnerie recouverte d'un enduit de même nature .que celui du bâtiment principal ; leur épaisseur sera d'au .moins .0,40 m -et leur .Hauteur en bordure du domaine public ne dépassera pas 0,80 m. Les portails seront de préférence en bois.

5 - Adaptation au terrain naturel :

La conception du bâtiment devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel. La pente des talus de remblai ne devra pas excéder 15 %.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

1 - le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit

être assure en dehors des voies publiques ;

2 - la surface des aires de stationnement, y compris la voirie de desserte du parc et les aires de manœuvre, sera calculée en fonction de la surface de plancher hors œuvre nette ; elle sera au minimum de :

- 100 % pour les constructions à usage commercial ;
- 50 % pour les autres activités ;
- 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation.

3 - pour les équipements suivants, les normes à appliquer sont :

- Écoles primaires : 1 place de stationnement par classe,
1 place par emploi administratif,-
- Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre,
1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

4 - la règle applicable aux constructions ou établissements non- prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE DE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1-Espaces boisés classés ; les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'Article L 130.1 du Code de l'Urbanisme,

2 . Obligation de planter :

- les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ;
- 30% au moins de la superficie des terrains doivent être plantés;
- dans les lotissements, des espaces verts communs à tous les lots, adaptés aux caractéristiques des lotissements, représenteront au moins 5% de la superficie totale du lotissement,
- les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1 - le coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est fixé à 0.25 pour les constructions à usage d'habitation et à 0,40 pour les constructions à usage d'activités ;

2 - le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UE 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Le dépassement du C.O.S. peut être autorisé :

- en raison de prescription d'urbanisme et d'architecture,
- jusqu'à une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie pour la reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants, en application de l'article L 123.1 - 5e du Code de l'Urbanisme.