

ZONE UE

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone résidentielle de faible densité, située en coteaux, où la forme urbaine est très aérée et le végétal doit rester dominant.

Elle comprend 3 secteurs particuliers :

- **UEa**, où l'assainissement est assuré de manière non collective,
- **UEac**, où l'assainissement est assuré de manière non collective, et où les sous-sols enterrés sont interdits,
- **UEg**, moins dense où l'assainissement est assuré de manière non collective.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UE sauf stipulations contraires.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage autre que l'habitation exceptées celles visées à l'article UE2.
- b) Les installations classées*.
- c) Les discothèques.
- d) Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les affouillements et exhaussements du sol.
- e) Les carrières.
- f) Le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains de camping, les habitations légères de loisirs.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage artisanal, de bureaux et services, à condition de ne pas générer de nuisances olfactives, visuelles ou auditives pour le voisinage et d'être accessoires à une maison d'habitation et sous réserve de correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.

- b) Les constructions à usage agricole, sous réserve d'être liées et nécessaires aux activités viticoles.
- c) Les aires de jeux et de sports ouverts au public sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sans générer de nuisances pour le voisinage.
- d) Les dépôts de véhicules à condition d'être liés et situés à proximité immédiate d'un garage automobile ou d'un commerce de véhicules et protégés des vues par un écran végétal.
- e) L'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole existantes à condition de ne pas aggraver les nuisances pour le voisinage.

Dans toutes les opérations immobilières comportant au moins cinq logements, un quota de 21 % sera affecté à l'habitat social.

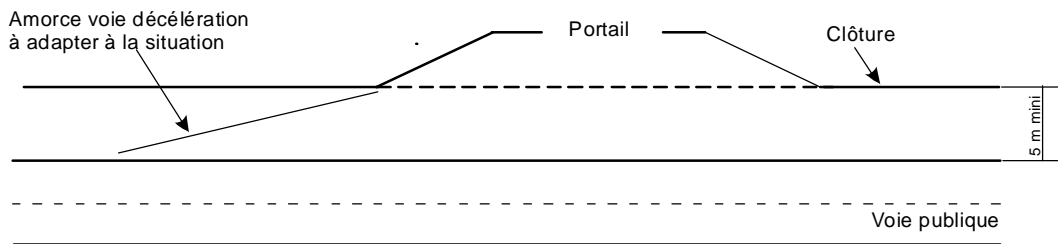
ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

Les accès sur les routes nationales et départementales sont gérés par l'Etat et le Département.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

L'accès carrossable de toute construction sur une voie publique en rase campagne devra être traité suivant les indications ci-après :



Dans les cas où la parcelle est située en limite d'un massif forestier, l'accès au fond de parcelle, limitrophe du bois, devra être accessible aux véhicules de lutte contre les incendies.

En outre, dans le secteur UEa des Plaines, les accès directs sur la RD 287 sont interdits.

VOIRIE

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées de façon à permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Les voies en impasse créées dans le cadre d'une opération d'ensemble et ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans toute opération d'ensemble, le réseau viaire doit être conçu de manière à permettre une liaison commode avec les terrains ou opérations riverains ainsi que la continuité des itinéraires piétonniers. De plus, dans toute opération d'ensemble, les voies à créer devront être conformes aux prescriptions des services techniques.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement des eaux usées au réseau public d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

En application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994, le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

Dans les secteurs UEa, UEac et UEg, un dispositif d'assainissement autonome sera autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné.

Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant :

- le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales dans l'unité foncière et doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents ;
- les accès situés face à la pente sont interdits.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

ELECTRICITE / TELEPHONE / TELEDISTRIBUTION

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau de moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

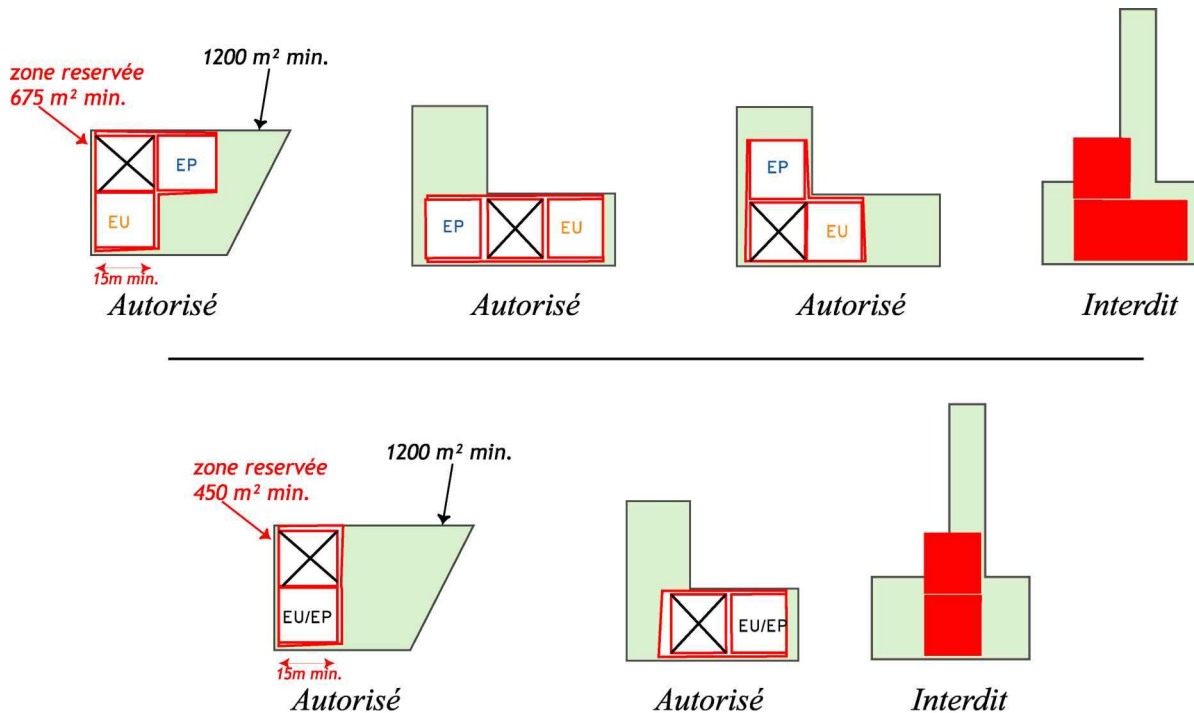
Sauf cas d'impossibilité technique, les branchements électriques basse tension, les conduites téléphoniques ainsi que les réseaux câblés privés doivent être réalisés en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées, les réseaux seront obligatoirement souterrains.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour pouvoir construire, en secteurs UEa, UEac, UEG et dans le reste de la zone pour les terrains non desservis par les réseaux d'eaux pluviales et/ou d'eaux usées, les terrains devront avoir une superficie minimum de 1200m² dans laquelle devra s'implanter :

-Pour les terrains desservis par aucun des réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées, une zone réservée de 675m², avec une côte minimum de 15m

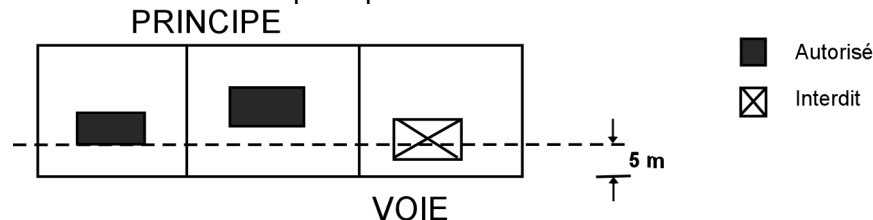
-Pour les terrains desservis par un seul des deux réseaux, une zone réservée de 450m², avec une côte minimum de 15m.



Pour l'ensemble de la zone UE, la surface est non règlementée pour une construction réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble prévoyant un dispositif de traitement des eaux pluviales collectif déclaré ou autorisé au titre de la Loi sur l'Eau (loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006).

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

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 5 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.



Toutefois :

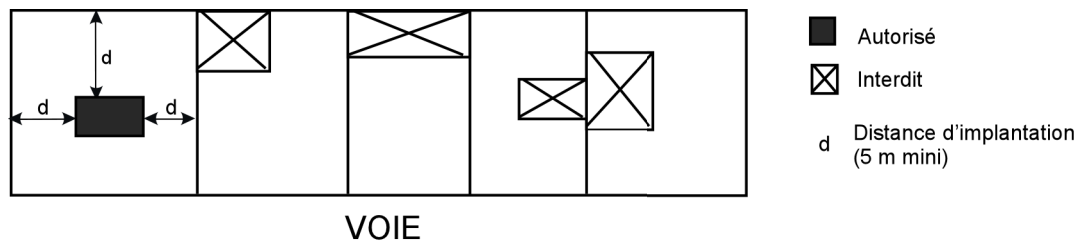
- cette distance minimum est ramenée à 1,5 m pour les piscines,
- les annexes peuvent être implantées en tout ou partie entre le recul imposé et l'alignement à condition que leur hauteur à l'égout ne dépasse pas 2,5 m et que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 20 m².

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance minimum de 5 m.

Cette distance minimum est ramenée à 1,5 m pour les piscines.



- 2) La construction en limite séparative est autorisée pour les constructions annexes à condition que leur hauteur n'excède pas 2,5 m à l'égout sur la limite et que leur surface au sol n'excède pas 20 m² ;

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Deux constructions non jointives implantées sur une même propriété doivent être séparées d'une distance minimum de 10 m.

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus sont admis.

L'implantation des constructions annexes n'est pas réglementée.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

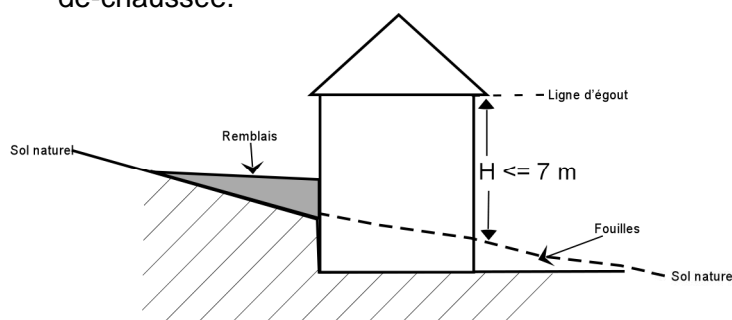
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 20 % de la superficie du terrain en secteurs UEa, UEac et UEg,
- 30 % de la superficie du terrain dans le reste de la zone UE.

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 1) La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder 7 m à l'égout, ni 1 étage en plus du rez-de-chaussée.



- 2) La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques est limitée à 1 m pour les murs pleins, à 0,50 m pour les murs bahut associés d'un grillage ou surmonté de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne pouvant dépasser 2 m.

La hauteur des murs de clôture en limite séparative est limitée à 1,80 m pour les murs pleins et à 1 m pour les murs bahut associés d'un grillage ou surmontés de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne pouvant dépasser 2 m.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas à l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne correspondant pas à ces critères.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux équipements collectifs.

IMPLANTATION – VOLUME – ASPECT :

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume.

Tout pastiche d'une architecture manifestement étrangère à la région est interdite.

La plus grande longueur de façade d'une construction ne peut dépasser 30 mètres sans présenter de décrochement de 2 mètres au minimum.

L'implantation des constructions doit respecter les caractéristiques dominantes du relief et du site.

Les murs de soutènement ne peuvent excéder 1,5 mètres de hauteur, des terrasses de terres décalées d'au moins 1,5 m en largeur seront réalisées pour atteindre le niveau souhaité si nécessaire.

Les constructions sur buttes de terre rapportée sont interdites.

Les accès au sous-sol ne peuvent être situés face à la pente.

MATERIAUX :

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par nature sont destinés à l'être (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant », etc ...).

Sont interdites les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareillage de pierres ou de briques, etc ...).

TOITURES :

Les couvertures des toitures doivent être réalisées en tuiles dans les tons allant de beige à rouge, le noir est interdit, exceptés pour les vérandas et couvertures de piscines en matériaux translucides.

Par ailleurs, d'autres matériaux de toiture seront admis pour les appentis, les pergolas, les auvents, et tout autre élément de couverture secondaire.

La pente des toitures doit être comprise entre 25% et 35%.

Cependant, les toitures terrasse sont autorisées dans la limite de 30% de la projection horizontale de la toiture.

La mise en œuvre de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture est autorisée.

FAÇADES DU BATI PRINCIPAL ET DES ANNEXES :

La couleur des enduits de façades doit être choisie parmi celles du nuancier déposé en mairie.
La couleur des volets doit être choisie en harmonie avec celle de la façade.
Les couleurs vives sont interdites.

MURS DE CLOTURE :

Les clôtures à l'alignement des voies publiques et sur les limites séparatives sont constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur-bahut surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage.

Les murs seront soit réalisés en matériaux naturels (pierre calcaire ou galets recommandés) soit enduits. Dans ce cas l'enduit doit avoir une couleur similaire aux façades de la construction principale.

Les murettes traditionnelles en galets doivent être conservées.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
 - 2 places de stationnement non closes par logement doivent au minimum être aménagées sur la propriété.
- Constructions à usage de services et d'artisanat :
 - La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 20 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.
- Etablissements ouverts au public :
 - Ces établissements doivent offrir des places de stationnement selon les normes applicables. Ils doivent comporter également des aires de stationnement réservées aux deux roues et aux véhicules des personnes handicapées. Ces aires de stationnement auront une sortie aménagée sur la voie publique assurant la sécurité des usagers et des piétons.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**Aires de stationnement**

Les aires des stationnements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 6 emplacements.

Terrassements

Les terrassements et remblais sont recouverts de terre végétale et plantés.

Haies en bordure de la Route de Touloud

Les haies mélangeant plusieurs essences sont conseillées. Les essences suivantes sont recommandées : Ionicera, charmille, troène, eleagnus, viburnum.

Haies en bordure des autres voies publiques

Les haies ont de préférence un aspect bocager. Les haies mixtes ou caduques sont fortement conseillées.

Les essences suivantes sont déconseillées : tuya, cupressus, cupressocyparis, chamaecyparis, laurier palme, épicéa.

Les essences suivantes sont recommandées :

- Arborées : chênes, prunus, frêne, robinier, érable,
- Arbustives : cornus, viburnum.

Espaces verts des opérations d'ensemble

La proportion du terrain obligatoirement réservée aux espaces verts est au minimum égale à 10 % de la surface totale de l'opération.

Obligation de planter – Espaces non bâtis

Les espaces non bâtis devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

Obligation de planter – Parcelles boisées

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le Coefficient d'occupation des Sols est limité à 0,20.