

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone où l'habitat s'est développé spontanément de part et d'autre de voiries existantes dans un secteur à l'origine rural, arboré et de faible densité bâtie.

Cette zone correspond à deux secteurs :

- UEa : Les zones de bâti diffus entre la coupure verte au Nord du bourg de Saint-Denis en-Val et la Loire.
L'intérêt paysager nécessite d'y maîtriser l'urbanisation, notamment d'y limiter la densité bâtie et de conserver le cadre boisé. Pour cette raison, il est imposé une superficie minimale de 1500 m² pour qu'un terrain devienne constructible.
- UEb : le groupement d'habitations de Melleray installé dans l'ancien bois de la propriété du château de Melleray, non desservi par l'assainissement collectif.
L'intérêt paysager nécessite d'y maîtriser l'urbanisation, notamment d'y limiter la densité bâtie et de conserver le cadre boisé. Les terrains, d'une surface de l'ordre de 3000 m², ne sont pas desservis par l'assainissement collectif. Pour cette raison, il est imposé une superficie minimale de 2000 m² pour qu'un terrain devienne constructible.

La zone UE constitue une zone non destinée à être équipée.

La zone UE fait partie de la zone inondable, sans être incluse dans le champ d'expansion des crues à préserver de toute urbanisation nouvelle au sens du PPRI, Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de la Loire, approuvé le 2 février 2001. Elle comporte trois secteurs identifiés par les indices z1, z2 et z3, correspondant aux aléas faible et moyen du projet de protection qui diffèrent notamment par les règles d'emprise au sol.

Par ailleurs, des éléments du « petit » patrimoine communal ont été identifiés en tant qu'éléments d'architecture et de paysage à préserver au titre de l'article L123-1 7^{ème} ; les projets d'occupations et utilisations du sol portant sur les éléments identifiés au dossier de PLU, sont soumis à des dispositions particulières.

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

UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

- 1.1. Les occupations et utilisations du sol interdites au titre du PPRI,
- 1.2. Les sous-sols,
- 1.3. Les constructions en bande de grande longueur,
- 1.4. Les remblais qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux ou pour la réalisation de travaux d'infrastructures publiques,
- 1.5. Les installations classées soumises à déclaration, sauf les extensions mineures des installations classées existantes,
- 1.6. Les pylônes,
- 1.7. Les campings et les caravanings,
- 1.8. Le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de trois mois,
- 1.9. Les carrières,
- 1.10. Les défrichements dans les espaces boisés classés sans déclaration préalable, en application de l'article L130-1,
- 1.11. Les abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sans déclaration préalable, en application de l'article L130-1,
- 1.12. Tous travaux ou toutes coupes d'arbre entraînant la destruction d'un élément du patrimoine identifié en tant qu'éléments d'architecture et de paysage à préserver au titre de l'article L123-1 7^{ème} sans déclaration préalable auprès de la commune.

UE 2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve du respect des dispositions suivantes :

→ ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels

→ rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci et leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique

→ respecter les différentes réglementations en vigueur, celles relatives à l'hygiène publique, aux installations classées, à l'assainissement et aux zones inondables

→ respecter les exigences d'éloignement pour les constructions à usage non agricole vis-à-vis des bâtiments agricoles, et vice versa (article L111-3 du Code de l'Urbanisme), mais aussi les volières, silos, plans d'épandage,..., déjà implantés vis à vis des habitations.

Toutefois, les extensions des constructions existantes ne sont pas concernées.

Par ailleurs, et très exceptionnellement pour tenir compte des spécificités locales, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée.

2.2 - En outre sont autorisées sous conditions :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du PPRI :

- Les constructions à usage d'habitation ne peuvent être admises qu'à condition que chaque logement bénéficie au moins d'une parcelle privative de 1500 m² en UEa et 2000 m² en UEb.

- L'extension en continuité ou à proximité des constructions à usage d'habitation ou d'activité existantes, est autorisée à condition qu'elle soit destinée à l'agrandissement ou à l'amélioration de locaux existants.

- Les occupations et utilisation du sol ne peuvent être admises que si elles respectent les règles ci-après :

Les constructions à usage d'habitation comporteront un premier niveau de plancher à 0,50 m. au moins au-dessus du niveau du terrain naturel, et un second niveau habitable au premier étage dans les secteurs z2 et z3.

2.3 - Par ailleurs, concernant les éléments de paysage, monument, site d'intérêt patrimonial, identifiés au PLU en application du 7^{ème} alinéa de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme :

- Les démolitions d'immeubles sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir,
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,
- Les coupes et abattages des arbres d'alignements référencés comme éléments de paysage, sont soumis à déclaration préalable auprès de la commune.

UE 3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1. 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 voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, etc ...
- 3.3. La largeur minimale pour une voie d'accès à un terrain enclavé est fixée à 4 m.
- 3.4. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale.
- 3.5. Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- 3.6. Les sorties particulières de véhicules comportant une rampe doivent disposer d'une plate-forme d'attente, ayant moins de 4% de pente sur une longueur minimum de 5 m. à compter de l'alignement.
- 3.7. Pour les constructions nouvelles, l'accès des véhicules aux zones de stationnement privatives permettra l'arrêt provisoire du véhicule sans empiéter sur la voie publique lorsque la configuration de la parcelle ou de la voirie l'exige.

UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. **Electricité**

Le raccordement au réseau de distribution est obligatoire pour toute construction ou installation qui doit être desservie en électricité.

4.3. **Assainissement**

Toutes les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées sur des dispositifs d'assainissement individuel, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires en vigueur.

Le projet d'assainissement non-collectif devra être étudié avant de déterminer l'implantation du bâtiment sur le terrain. Il devra notamment répondre à l'aptitude des sols de la parcelle. Le choix du dispositif d'assainissement non collectif est soumis à l'accord préalable du service d'assainissement

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

4.4. **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent pouvoir être recueillies sur la parcelle.

Le busage des fossés est interdit sans autorisation préalable.

Afin de permettre le passage d'un véhicule, le busage pourra être autorisé conformément aux normes définies par les services compétents en matière d'assainissement (diamètre et qualité des buses, profondeur, pente).

Il pourra être imposé au constructeur de buser la totalité du fossé longeant sa propriété.

En tout état de cause, le busage des fossés jurés et autres est soumis aux procédures de la loi sur l'Eau.

4.5. **Autres réseaux**

L'installation individuelle doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité, de télécommunication, de câble éventuellement.

UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1. **Secteur UEa**

Dans le secteur UEa, l'intérêt paysager nécessite d'y maîtriser l'urbanisation, notamment d'y limiter la densité bâtie et de conserver le cadre boisé. Pour cette raison, il est imposé une superficie minimale de 1500 m² comprise intégralement dans la zone pour qu'un terrain devienne constructible.

5.2. Secteur UEb

L'intérêt paysager nécessite d'y maîtriser l'urbanisation, notamment d'y limiter la densité bâtie afin de conserver le cadre boisé.

Par ailleurs, les terrains, d'une surface de l'ordre de 3000 m², ne seront pas desservis par l'assainissement collectif.

Pour ces raisons, pour qu'un terrain devienne constructible, il est imposé une superficie minimale de 2000 m² comprise intégralement dans la zone.

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour la reconstruction d'une surface de plancher équivalente après la destruction complète accidentelle d'une habitation.

UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.2. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m de l'axe des voies et à moins de 5 m de l'alignement.

La limite effective de la voie est prise comme alignement.

6.2. Toutefois, une implantation autre pourra être autorisée pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur la parcelle ou des constructions avoisinantes, ou en cas d'extension limitée lorsque l'intérêt architectural du projet le justifie, si un retrait d'au moins 3 m. est préservé, ou en cas de reconstruction, ou pour une construction ou installation d'intérêt général et de faible emprise.

UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

7.2. Toutefois, des dispositions différentes pourront être autorisées à l'une des conditions suivantes :

- s'il existe déjà une construction édifée en limite séparative sur la parcelle voisine, la construction est alors possible contre l'immeuble préexistant. Toutefois, la hauteur totale de la construction sera limitée à 6,5 m.

- en cas d'extension d'une construction existante en continuité du bâti, il n'est pas fixé de distance minimum par rapport à la limite séparative à condition de respecter une distance identique à celle de la construction initiale par rapport à cette limite.

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

Il n'est pas fixé de règles.

UE 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- *dans le secteur UEz1 :*
30% pour les constructions à usage d'habitation, 40% pour les constructions à usage d'activités économiques, 80% pour les serres.
- *dans le secteur UEz2 :*
20% pour les constructions à usage d'habitation, 30% pour les constructions à usage d'activités économiques, 60% pour les serres.
- *dans le secteur UEz3 :*
10% pour les constructions à usage d'habitation, 20% pour la construction à usage d'activités économiques, 30% pour les serres.
- *dans l'ensemble de la zone :*
Pour les constructions existantes au 30 Juin 1994 ayant atteint ou dépassé les emprises au sol fixées ci-dessus, l'extension pourra être autorisée dans la limite de 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, 30% maximum de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques. Cette extension pourra également être autorisée pour les constructions existantes à la même date qui disposeraient d'une surface d'emprise au sol résiduelle admissible inférieure à 25 m² pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes et à 30% de leur emprise pour les constructions à usage d'activités économiques.
Les reconstructions de bâtiments sont autorisées, sous réserve de ne pas en augmenter l'emprise au sol et d'en réduire la vulnérabilité.

9.2. Pour les constructions ou opérations d'urbanisme établies sur plusieurs secteurs d'aléa, un coefficient d'emprise moyen sera calculé proportionnellement à la superficie de chaque secteur d'aléa. Dans ce cas, la limite des différents secteurs sur le terrain est sans effet sur la répartition de l'emprise, sous réserve que l'organisation d'ensemble ne modifie pas sensiblement le risque.

Pour les opérations mixtes habitat-activité, une emprise au sol sera calculée au prorata de la surface hors oeuvre nette de chaque destination.

En cas de lotissement à usage d'habitation, l'emprise au sol sera calculée en fonction de l'emprise globale du terrain d'assiette du lotissement, et répartie au prorata des surfaces des lots.

UE 10 - HAUTEUR

- 10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant non rapporté jusqu'au sommet du bâtiment.
- 10.2. Indépendamment des règles d'implantation définies aux articles UE6, UE7 et UE8, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9,5 m.
- 10.3. Au-delà de 20 m à partir de l'alignement, la hauteur totale de la construction édifiée en limite séparative est limitée à 6,5 m.
- 10.4. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être autorisés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, garde-corps ajourés, etc ... ainsi que la reconstruction de bâtiments existants jusqu'à la hauteur d'origine.

UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

- 11.1. Les toitures des constructions autres que celles destinées à des équipements publics devront avoir une pente comprise entre 40° et 45°. Les toitures terrasses sont autorisées à condition de ne pas être vues depuis le domaine public ou de mettre en œuvre des dispositifs liés au développement durable.

Dans le cas d'extension contiguë ou non :

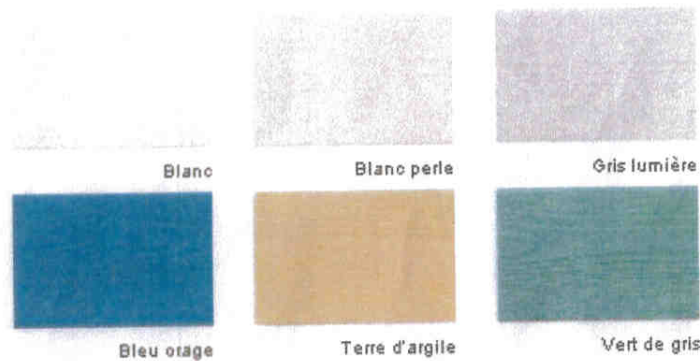
- les pentes de toitures devront être identiques à celles de la construction existante ou comprises entre 40 et 45°,
- pour la toiture, les matériaux et les teintes utilisés seront les mêmes que pour la construction principale.

Les panneaux solaires sont autorisés s'ils sont intégrés au plan de toiture et s'ils ne sont pas constitués d'un cumul de petits éléments dispersés en toiture.

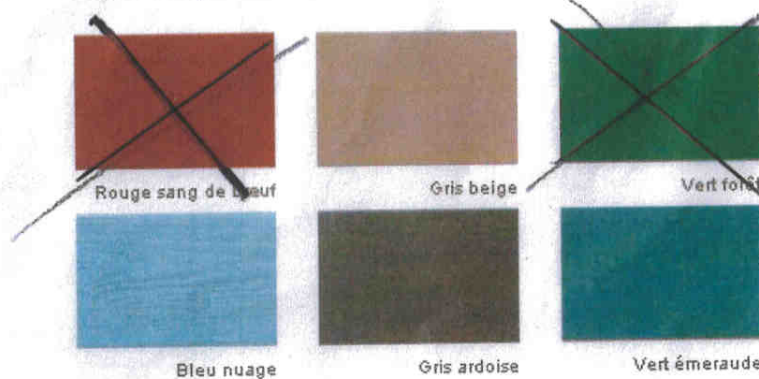
- 11.2. Les dispositions du paragraphe 11.1. ne s'appliquent pas :
- aux constructions ou installations d'intérêt général de faible emprise telles que transformateurs ...,
 - aux serres,
 - aux abris de jardin d'une surface au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur totale inférieure à 4 m La pente de leur toit ne pourra toutefois pas être inférieure à 15°,
 - aux vérandas, aux oriels, sous réserve que l'aspect en résultant soit compatible architecturalement avec l'existant
 - aux éléments de toiture ponctuels, tels que lucarnes, tourelles, terrassons, croupes ... à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction,
 - aux abris de piscine,
 - aux extensions couvertes d'un seul pan de toiture prenant appui sur la construction principale et respectant une pente minimale de 30 °.

- 11.3. Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Cette règle s'applique également aux utilisations du sol uniquement soumises à déclaration telles que les clôtures, etc ...
- 11.4. Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation individuelle doit être situé entre 0,50 et 0,70 mètre au-dessus du sol non rapporté ou du niveau du trottoir longeant la construction édifiée à l'alignement, relevé au milieu de la façade de celle-ci. En cas d'extension limitée contiguë, le premier niveau de plancher pourra être celui de l'habitation existante.
- 11.5. Les enduits de ravalement doivent respecter le caractère local et les couleurs des enduits traditionnels courants à Saint-Denis-en-Val.
Tout autre habillage de façade devra respecter la palette présentée ci-dessous.

Coloris standard



Coloris complémentaires*



Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas rester apparents.

- 11.6. Pour les constructions individuelles, la pose d'antennes paraboliques sera autorisée sous les réserves suivantes :
- l'installation devra obéir aux règles de l'urbanisme, notamment en s'intégrant bien dans le site et avec la construction préexistante, soit en la peignant, soit en la positionnant de manière à la dissimuler de la rue.
- 11.7. Excepté pour les équipements publics :
- La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m.
Les clôtures devront être ajourées sur au moins les 2/3 de leur hauteur.
Pour les clôtures constituées par un muret non surmonté par des parties pleines (lices) la hauteur maximale de ce muret est de 60 cm.
Les piliers auront une hauteur maximale de 1,80 m y compris le couronnement et les portails.
Ces règles s'appliquent aux clôtures et aux autres éléments de séparation ou de protection intérieure aux propriétés, tels que les murs, claustras, grillages... et aussi portails et portillons.
Ces règles s'appliquent à toutes les clôtures qu'elles soient ou non, en limite séparative.
- 11.8. Les annexes et abris de jardin métalliques ou en plaques de ciment apparentes sont interdits.

UE 12 - STATIONNEMENT

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- Pour les constructions à usage d'habitation, les besoins à prendre en compte sont :
- 2 places de stationnement.
- 12.2. **Pour les nouvelles constructions** de maisons individuelles, le portail d'accès au garage doit être en retrait de 5 m. par rapport à la limite de propriété sur rue lorsque la configuration de la parcelle ou de la voirie l'exige.

UE 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

- 13.1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, ils sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 13.2. Les arbres existants doivent être préservés au maximum, et s'ils ne peuvent être maintenus, être remplacés par des plantations équivalentes. Les constructions doivent

être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

- 13.3. Les surfaces libres ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.
- 13.4. Les plantations d'arbres et arbustes sont autorisées sous réserve du respect des règles et servitudes prévues par le Code Civil, notamment en son article 671.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,15.

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.