

Zone UE

Extrait du rapport de présentation :

« La zone UE est destinée à recevoir uniquement des activités économiques. Elle est située en limite communale nord le long de la RD6014.

Le règlement tient compte de sa spécificité et permet une densification mesurée et équilibrée. »

ARTICLE - UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- L'ouverture de toutes carrières.
- Les constructions d'habitation, sauf celles visées à l'article 2,
- Les terrains de camping et de caravaning. Le stationnement des caravanes à usage d'habitation.
- les groupes de garages individuels, s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation,
- les habitations légères de loisirs et les parcs de loisirs,
- Les constructions à destination de résidence hôtelière
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumise à autorisation ou présentant des nuisances de toutes nature qu'elles sont susceptibles d'engendrer et notamment les gênes sonore et olfactive, les risques d'insalubrité pour le voisinage etc sauf celles visées à l'article 2.
- Les installations industrielles
- Les constructions à usage agricole
- Le comblement des mares

Toute construction est interdite dans les axes de ruissellement et dans les périmètres de sécurité des indices de cavités

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

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition d'être destinées à des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou installations admises dans la zone.
- Les constructions situées dans la bande des infrastructures des transports terrestres bruyants doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, et ce en fonction de leur destination.
- En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée sur le même emplacement sauf si ce sinistre a pour origine un problème géologique (sauf études complémentaires).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non soumises à autorisation,, à condition que toutes dispositions soient prises pour limiter ou supprimer les dangers ou nuisances liés à leurs activités pour la commodité du voisinage, pour la sécurité, la salubrité publique, pour l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement.
- Les dépôts de matériaux liés à l'activité exercée sur la parcelle à condition que les dispositions suffisantes soient prises pour qu'ils ne nuisent pas à la qualité visuelle et environnementale de la zone.

ARTICLE - UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE.

1- Accès

Toute unité foncière enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante permettant l'accès à l'unité foncière et sa desserte par les réseaux.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et au stationnement public.

Les accès doivent être aménagés d'une part en prenant en compte les talus et plantations existants, d'autre part de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.

Le long des voiries communales, il n'est autorisé qu'un minimum d'accès sur la voie par propriété. Pour toute nouvelle parcelle issue d'une division de propriété au-delà de deux lots, n'est autorisé qu'un seul accès par lot.

Quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière, l'autorisation de construire sera délivrée sous réserve que les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, soient traités de manière à permettre la sécurité des usagers de la voirie, notamment la circulation des piétons.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2- Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

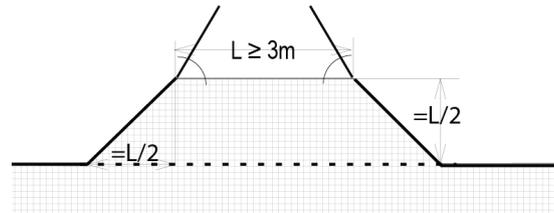
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre d'y réaliser un trottoir et l'éclairage public.

Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics. Les voiries en impasse d'une longueur comprise entre 20 et 80 m doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Les impasses de plus de 80 m sont interdites. Dès lors que la configuration le permet, elles se prolongent par un cheminement piétonnier ou s'ouvrent sur un espace ouvert au public.

Les opérations desservies par une voie publique ou privée en impasse, doivent, si elles possèdent une limite commune avec un chemin ou une voie autre que la voie de desserte de l'opération, lui être reliées par une sente piétonnière d'une largeur minimum de 2,50 mètres.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Lorsque les constructions sont implantées en retrait d'alignement et que les caractéristiques de la voie, notamment en terme de sécurité, le rende nécessaire, il peut être exigé que l'accès aux voies se fasse par des entrées charretières selon les dispositions suivantes :



Il peut-être imposé que :

- les nouvelles voies, quelles que soient leurs caractéristiques, soient créées dans le respect de la trame parcellaire existante.
- les nouvelles voies se raccordent aux voies, sentes, sentiers et cheminements piétons inscrits dans le parcellaire existant.

ARTICLE - UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1- Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

2- Assainissement eaux usées

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

A défaut de réseau public d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis dans le respect de la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

3- Assainissement eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur l'unité foncière doivent garantir le traitement des eaux pluviales à l'intérieur de l'unité foncière. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute construction doit être raccordée au réseau des eaux pluviales s'il est existant.

Sur les terrains constructibles, il est prescrit un coefficient de perméabilité de 30%, correspond à une surface de l'unité foncière devant rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles (gazon, dalles enherbées, gravillons, terre stabilisée, etc.

4- Autres réseaux

Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution sont enterrés.

ARTICLE - UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non règlementé

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

1. Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions qui s'implantent le long des voies ouvertes à la circulation publique de statut privé ou public ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place....).

Elles ne s'appliquent pas aux constructions qui s'implantent le long des emprises publiques piétonnes ou cyclables, ni aux voies de statut privé donnant accès à deux constructions maximum.

Toutefois l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation de constructions existantes ne respectant pas ces règles de distance d'implantation peuvent être autorisés à condition de ne pas aggraver l'écart par rapport à ces règles.

En cas de reconstruction après sinistre, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas, dans la limite de l'emprise au sol du bâtiment existant.

Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension et de surélévation dès lors que ces dernières sont réalisées dans le respect des dispositions du présent article.

Les règles ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc....). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

Cas de parcelles en drapeau : les parcelles dites « en drapeau » dont la façade à l'alignement sur la voie ou emprise publiques est constituée par le seul accès à la voie ou l'emprise ne sont pas concernées par l'alignement et le retrait d'alignement.

2. Règles

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 75 m de la limite d'emprise publique.

Saillies

Lorsque l'implantation est à l'alignement, des éléments architecturaux et des balcons et loggias peuvent être admis en saillie par rapport au front continu ou à l'alignement sans pouvoir excéder 0,80 m.

Les fondations et sous-sols des constructions ne doivent comporter aucune saillie par rapport à l'alignement.

ARTICLE - UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1. Champs d'application

Les règles exposées ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas d'emprise au sol supérieure à 4 m² (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc....). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

Aussi, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, aux extensions de bâtiments existants, dès lors qu'ils forment un ensemble homogène avec la construction existante, sous réserve des dispositions ci-dessous :

- pour les extensions verticales, dans la limite de l'emprise au sol existante,
- pour les extensions horizontales, dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment sans pouvoir excéder 50m²,
- une extension verticale et horizontale simultanée est autorisée dans les mêmes limites.

Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension et de surélévation dès lors que ces dernières sont réalisées dans le respect des dispositions du présent article.

En cas de reconstruction après sinistre, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas, dans la limite de l'emprise au sol du bâtiment existant.

2. Règles

Les constructions doivent observer un éloignement des limites séparatives latérales de 5 mètres minimum.

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

Non règlementé

ARTICLE - UE 9 - EMPRISE AU SOL.

1. Champs d'application

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux constructions destinées aux services publics ou d'intérêt général.

2. Règles

Le coefficient maximum d'emprise au sol (telle que définie en DG9), rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à 50 %

ARTICLE - UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

1. Champs d'application

Un terrain est considéré comme pentu dès lors que sa pente est supérieure ou égale à 5%.

La dalle du premier niveau (rez-de-chaussée, rez-de-jardin, sous-sol, etc.) doit être complètement située sous la cote du terrain naturel avant travaux. La règle sera appliquée par section de 20m maximum dans le sens de la pente.

2. Règles

La hauteur, calculée conformément à l'article DG 8, ne peut dépasser 12m

ARTICLE - UE 11 - ASPECT EXTERIEUR.

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures doit prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement proche.

Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (briques, pierres et, le cas-échéant, le bois) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.

L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre est autorisée.

Aucune des dispositions ne peut faire obstacle à l'amélioration thermique des bâtiments. Dans le cas d'un projet d'architecture innovant et de qualité, ces dispositions peuvent être adaptées.

L'emploi des matériaux ondulés est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment est interdit.

Conception du bâti neuf

La conception (volumes, percements, matériaux et l'insertion de ce bâti dans son environnement, adaptation au terrain naturel) devra tenir compte du bâti existant des sites et paysages dans lesquels il s'insère notamment en ce qui concerne le volume des constructions, la forme, le type et la pente des toitures, la forme et la proportion des percements, la nature et la coloration des matériaux utilisés ; les enduits sont colorés dans la masse.

Clôtures

Conformément à l'article R 421-12-d, sont soumises à déclaration préalable les modifications ou la suppression de clôtures.

ARTICLE - UE 12 - STATIONNEMENT.

1. Champs d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 25m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra faire au moins 2,50m X 5,00m. Pour le stationnement handicapé, la superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 40m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra faire au moins 3,50m X 7,00m.

Au-dessus de 20 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Ces règles peuvent être adaptées en plus ou en moins, selon les justifications du nombre de places de stationnement nécessaires, en fonction d'une part de la nature de l'opération, d'autre part de son importance et de sa localisation par rapport aux équipements publics en matière de stationnement.

2. Règles

Pour les zones groupées de stationnement supérieures à 10 places il peut être exigé que 20 % de places de stationnement soient réalisées en revêtement perméable.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant sur l'emprise de l'unité foncière.

ARTICLE - UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Les mares, fossés et talus doivent être conservés.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

Les limites des parcelles jouxtant les zones A et N doivent être plantées d'un rideau d'arbres ou d'arbustes d'essence locale (hêtres, charmes, frênes, châtaigniers, houx) sauf lorsque la parcelle jouxte un corps de ferme.

Il est imposé 1 arbre de haute tige par 100m² de terrain libre.

Les aires de stationnement et de stockage

Pour les espaces aménagés en parkings, il doit être planté au moins un arbre pour 4 places créées. Dans la mesure du possible, les parkings doivent être végétalisés.

Espaces boisés classés

Les unités foncières indiquées aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article - UE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article - UE 15 - Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article - UE 16 - Infrastructures et communications électroniques

Non réglementé