

CHAPITRE 3 : ZONE UE

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

UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites:

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article UE 2.

UE 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1 Les constructions à usage d'activité économique, commerciales, industrielle et artisanale ou d'équipements publics sont autorisées à condition que les nuisances olfactives et sonores soient limitées au site et n'entravent pas la qualité résidentielle de la commune.
- 2.2 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.3 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.4 Les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités sont soumis à autorisation. Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités sont également soumis à autorisation.
- 2.5 La création de logements d'habitation liés strictement à l'activité du site (gardiennage, conciergerie).
- 2.6 L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe UE1 1.4.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UE 3 : Accès et voirie

3.1 Accès :

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe «Informations générales».

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie:

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 6 mètres.

3.3 Tout nouvel accès sur la route départementale 459 est interdit.

UE 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation en vigueur après études des sols.

4.3 L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- 4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue...).

Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau sont interdits.

Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisés.

UE 5 : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générales, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.

Les constructions seront implantées soit suivant l'alignement des bâtiments voisins existants, soit avec un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement des voies. Les bâtiments existants dans la marge de recul (0 à 4 mètres) peuvent être modifiés ou même agrandis à condition que les travaux n'aggravent pas la situation existante.

UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel :

L'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction le plus rapproché de la limite séparative de propriété.

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 trois mètres.

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 mètres des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique du PLU.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux extensions ou modification des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant,
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 30 mètres des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier. Toute distance inférieure est source de nuisance pour les habitations voir de risque en cas d'évènement climatique majeur.

UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

UE 9 : Emprise au sol

Article non réglementé.

UE 10 : Hauteur maximale des constructions

Rappel :

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre le faîtage et le sol naturel avant travaux.

En présence d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit de la projection verticale de la construction.

- 10.1 La hauteur en tout point le plus haut d'une construction d'activités industrielles ou artisanales est limitée à 17 mètres au point le plus bas par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

UE 11: Aspect extérieur

- 11.1 Bâtiments : les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments se rapportant aux constructions ou aux commerces (devantures de magasins et enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés, au caractère patrimonial du village

- 11.2 Matériaux :

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes,

- 11.3 Toitures :

Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits. Ils doivent de plus présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les toits plats sont autorisés. Des panneaux solaires peuvent y être intégrés.

- 11.4 Clôtures :

Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des constructions et installations avoisinantes.

- 11.5 Les installations permettant de développer les énergies durables et / ou renouvelables sont autorisées sous condition qu'elles soient bien intégrées au projet.

UE 12 : Stationnement

- 12.1 Lors de toute opération de création de logement, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de deux véhicules (hors garage) par maison individuelle et l'accueil d'un véhicule par logement compris dans un immeuble d'habitat collectif.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- 12.2 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires. Dans tous les cas l'adéquation de l'offre en stationnement propre au site avec les besoins induits par son activité doit être avérée.

UE 13 : Espaces libres et plantations

- 13.1 Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manoeuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.

Les aires de stockage, les citernes de gaz et de fioul peuvent être dissimulées par des haies persistantes.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UE 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.