

ZONE UE

Caractère de la zone

Zone urbaine correspondant à la zone économique située au nord du village de part et d'autre de la rue des Vignettes.

UE - article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

UE - article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions et installations à usage industriel.

Les constructions et installations à usage agricole.

Les constructions et installations à usage artisanal.

Les constructions et installations à usage de commerce.

Les constructions et installations à usage d'entrepôt.

Les constructions et installations à usage de bureaux.

Les aménagements et dépôts liés aux activités autorisées.

L'extension des constructions à usage d'habitation existante dans la limite de 20% de la surface de plancher existante avant l'entrée en vigueur du PLU et à condition que cela n'engendre pas la création d'un logement supplémentaire.

Les nouveaux bâtiments annexes liés aux habitations existantes à condition que leur surface au sol totale n'excède pas 15 m² par unité foncière.

Les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone à condition d'être intégrés au volume des bâtiments d'activités existants.

La modification du nivellement du sol par affouillements ou exhaussements pour des raisons fonctionnelles et techniques liées à l'implantation d'une installation ou d'une construction.

Les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers.

Les équipements publics. Pour ces derniers il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13.

La reconstruction en cas de sinistre des constructions, dans la limite des surfaces de plancher, de l'emprise au sol et des hauteurs des constructions existantes avant sinistre et sous réserve qu'elles aient été régulièrement édifiées. Les dispositions des articles 3 à 13 ne s'appliqueront pas aux reconstructions à l'identique en cas de sinistre depuis moins de 10 ans.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisances acoustiques » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016.

UE - article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

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. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Aucun accès direct n'est autorisé sur la voie communale n°3.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

UE - article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable des constructions ayant des besoins en eau doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées (infiltration et/ou stockage) sur le terrain d'assiette de l'opération, sauf en cas d'impossibilité technique. Seules les eaux de demi-toiture en façade de rue peuvent être évacuées sur la route (constructions implantées à l'alignement). Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

UE - article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Excepté les postes de gardiennage, les constructions devront être implantées avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif ou général (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

UE - article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 m de ces dernières.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes elles-mêmes situées à moins de 3 m des limites séparatives.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m des limites de la zone UM.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif ou général (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif ou général (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

UE - article 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface totale du terrain.

UE - article 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage, acrotère...). Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m au faîtage.

Pour les extensions, les aménagements ou les changements de destination des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées, colonnes d'aération, silos, réservoirs et autres structures verticales).

UE - article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

MATERIAUX

Les bâtiments à usage d'activités (y compris agricoles) seront constitués :

- soit de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.), recouverts d'enduits lisses, talochés ou grattés, de teinte rappelant les enduits anciens grattés au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles,...) à l'exclusion du blanc pur ;
- soit de matériaux de teintes foncées (marron, vert foncé, ardoise, rouge foncé...) ;
- soit en bois traité.

L'usage du béton banché et de matériaux composés de cailloux lavés est autorisé en soubassement des bâtiments agricoles.

Les façades pourront être rythmées par des détails architecturaux (éléments en saillie ou en retrait, claustras, baies vitrées, bandeau(x) de couleur(s)) afin de rompre leur uniformité.

TOITURES

Les matériaux de couverture constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

Les panneaux translucides permettant l'éclairage naturel des bâtiments d'activités sont autorisés.

Les panneaux solaires sont autorisés.

CLOTURES

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'applique pas en cas de réparation, extension ou reconstruction à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Les clôtures sur rue seront constituées d'un grillage vert formé de panneaux soudés à maille carrée ou rectangulaire montés sur des potelets en fer de même couleur.

Les plaques de béton armé entre poteaux sont autorisées uniquement en soubassement et à condition que leur hauteur maximale ne dépasse pas 0,50 m comptée à partir du sol naturel.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect.

AMENAGEMENT DES ABORDS

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

UE - article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

En particulier, il est exigé sur le terrain d'assiette de l'opération :

- pour les constructions à usage d'habitation :

. 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les dimensions respecteront le Code de la Construction et de l'Habitation. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

- pour les constructions à usage artisanal :

. 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction.

- pour les constructions à usage de commerce :

. 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

- pour les constructions à usage de bureaux :

. 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher de construction.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

- pour les entrepôts :

. 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher de construction.

- pour les autres établissements à usage d'activités autorisés, à l'exception des activités agricoles :

. 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction.

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

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

