

## **CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UE**

### **CARACTERE DU SECTEUR UE**

Les secteurs UE sont des secteurs à vocation d'activités économiques destinés à recevoir des constructions ou installations industrielles, artisanales, commerciales ou de services.

On distingue les sous secteurs suivants :

Le sous secteur UEc correspond à un sous secteur où l'exploitation de carrière est autorisée.

Le sous-secteur UEco correspond à un sous-secteur à vocation d'activités commerciales.

Les sous secteurs UEh et UE « le Verney » délimité par la RD 911, le chemin du Moulin et le Sierroz correspondent à des sous-secteurs où la hauteur des constructions autorisées est supérieure.

L'indice « z » définit les zones touchées, en tout ou partie, par les risques naturels. Cet indice invite à se référer aux prescriptions ou recommandations du PIZ annexé au rapport de présentation.

### **Article UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessous sont interdites :

- Les carrières exceptées en UEc
- Les activités artisanales et industrielles en UEco
- Le stationnement de caravanes isolées
- Les terrains de camping et de caravaning
- Les habitations légères de loisirs
- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception des logements de fonction ou locaux de gardiennage définis à l'article 2 suivant

### **Article UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Un seul logement de fonction peut être autorisé s'il est lié et nécessaire aux activités hôtelières et de restauration. Ce logement doit être intégré dans le bâtiment d'activités et limité à 20% de la surface d'activité sans pouvoir dépasser 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
2. Un seul local de gardiennage par bâtiment, à condition qu'il soit intégré dans la construction et qu'il ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

3. Les exhaussements ou les affouillements de sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées
4. Dans les sous-secteurs UEz, les occupations et utilisations du sol admises devront respecter les prescriptions ou recommandations du Plan d'Indexation en « z » figurant en annexe du rapport de présentation nécessitant des consultations préalables du Plan (document n°1-2 du PLU).

De plus, dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, les constructions devront :

- être surélevées sur remblais ou avec un vide sanitaire au niveau TN+0.80m
- ne pas présenter de locaux de sommeil au rez de chaussée.

### **Article UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 6 mètres minimum de plate-forme (chaussée + accotement).

## **Article UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.**

### **4.1 Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

### **4.2 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur. Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

### **4.3. Eaux pluviales**

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles. *Le débit de fuite devra être inférieur à 6 litres seconde et par hectare.*

En l'absence du réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Avant tout rejet dans le réseau public, un dispositif approprié sur le fond du demandeur (tranchée drainante, puits filtrants ...) devra être réalisé afin de limiter les rejets directs au réseau d'eaux pluviales.

### **4.4 Electricité - téléphone - câble**

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

## **Article UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas prévu de règles particulières.

## **Article UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Le recul est fixé comme suit :**

- Pour les autoroutes, 35 mètres par rapport aux limites de l'emprise publique des voies
- Pour les routes nationales, 20 mètres par rapport aux limites de l'emprise publique des voies,
- pour les routes départementales, 17 mètres par rapport aux limites de l'emprise publique des voies,
- pour les voies communales, 10 mètres par rapport aux limites de l'emprise publique des voies,
- pour les chemins ruraux, 8 mètres par rapport aux limites de l'emprise publique des voies.

### **Ces reculs pourront être réduits dans les cas suivants :**

1. Dans les périmètres d'agglomération au sens du Code de la Route
2. Dans les terrains en pente de plus de 20 % (mesurée à partir du bord de la voie sur toute la longueur de l'emprise de la construction), le recul sera de :
  - 11 mètres (amont et aval) des limites de l'emprise publique des voies pour les routes nationales et départementales ;
  - 8 mètres (amont et aval) des limites de l'emprise publique des voies pour les routes communales.
3. Dans le cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.
4. Pour les voies en impasse, le recul pourra être ramené à 10 mètres des limites de l'emprise publique des voies.
5. En secteur UE « le Verney », délimité par la RD 911, le chemin du Moulin et le Sierroz, le recul pourra être ramené à 5 mètres des limites de l'emprise publique des voies.

Pour tous ces reculs, une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les pergolas et les corniches.

### **Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux ouvrages enterrés (garages, cave...) ne dépassant pas le sol naturel de 0,60 mètres
- dans le cas d'amélioration ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant situé dans la marge de recul d'une voie ou de reconstruction dans son volume d'origine, si le projet n'a pas pour effet d'aggraver le recul du bâtiment existant.

## **Article UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1 Bâtiment principal**

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres.

Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

**Cette distance minimum ne s'applique pas dans les cas suivants :**

- constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- construction simultanée de part et d'autre de la limite
- construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite séparative de propriété

Dans les cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.

**7.2. Annexes**

Les annexes telles que garages, abri, etc. peuvent s'implanter à 2 mètres minimum des limites séparatives de propriété.

Les annexes non soumises à demande d'autorisation d'urbanisme n'entrent pas dans le champ d'application de cette prescription d'implantation.

**7.3. Les piscines**

Les piscines enterrées devront respecter un recul de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Les plages qui les bordent pourront quant à elles être établies à 2 mètres minimum des limites séparatives

**Article UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

**Article UE 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 70% du terrain d'assiette du projet.

**Article UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le sol à son aplomb.**

La hauteur est mesurée entre :

- Le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
- Le point le plus haut de la construction et le terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, croupes, jacobines et autres superstructures ponctuelles ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres sauf :

- en secteur UEh où la hauteur ne doit pas excéder 15 mètres,

- en secteur UE « le Verney » délimité par la RD 911, le chemin du Moulin et le Sierroz, où cette hauteur ne doit pas excéder 12 mètres. Elle pourra être portée à 15 mètres maximum pour le plot le plus proche de l'autoroute (effet signal).

Pour les habitations existantes, la hauteur maximale des annexes est limitée à 2,50 mètres à l'égout de toiture (ou l'acrotère) dans la bande de recul de 2 à 4 mètres.

Cette disposition s'applique également aux annexes, non soumises à demande d'autorisation d'urbanisme, dans la marge de recul.

## **Article UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux, à leurs extensions et à leurs annexes. Toute extension ou annexe d'une construction existante devra être réalisée en harmonie avec le bâtiment principal.

### **Adaptation au terrain naturel :**

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

L'implantation des constructions devra tenir compte des caractéristiques du terrain et de son environnement (accès, vue, vent...).

### **Aspect général des constructions :**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles afin de s'intégrer à son environnement.

La teinte dominante des façades sera de couleur gris-beige.

Les toitures terrasses devront comporter des acrotères.

### **Les clôtures :**

Il n'est pas obligatoire de clôturer.

Les clôtures d'une hauteur de 2 mètres maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur-bahut qui ne pourra pas dépasser 0,60 mètre maximum de hauteur.

Les plaques pleines (ciment, métal, plastique, verre ...), les bois tressés, les canisses, les voiles, les bâches, ou toutes autres occultations pleines sont interdites.

Dans le cas où les clôtures sont doublées d'une haie, celle-ci sera composée d'essences locales, panachée, comportant majoritairement des essences caduques.

Toutefois, et pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, leur hauteur peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, les clôtures sont autorisées avec un rapport vide-plein supérieur à 50% et les murets sont admis avec une hauteur inférieure à 60cm.

Le portail devra respecter un recul par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.

## **Article UE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

**Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.**

**Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.**

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5.00 m x 2,50 m par véhicule, plus les accès et aires de manœuvre.

### **Il est exigé, au minimum :**

- **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :**
  - 1 place de stationnement par tranche entière de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Pour les opérations de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place de stationnement par tranche entière de 40 m<sup>2</sup>
- **Pour les constructions à usage commercial :**
  - 1 place de stationnement par tranche entière de 20 m<sup>2</sup> de surface affectée à la vente
- **Pour les constructions à usage industriel ou artisanal :**
  - 1 place de stationnement par tranche entière de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 1 place pour 50 m<sup>2</sup> affecté à l'usage d'entrepôt.
- **Pour les hôtels :**
  - 1 place de stationnement par chambre.
- **Pour les restaurants ou les bars**
  - 1 place de stationnement par tranche entière de 6 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans le cas d'un hôtel-restaurant, les obligations ne sont pas cumulables et l'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul.

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

En cas de restauration d'immeubles dans leur volume existant, sans changement de destination et n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquée.

## **Article UE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Les parcs de stationnement doivent être plantés.

Les plantations le long des clôtures seront composées d'essences variées et locales.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

#### **Article UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS n'est pas réglementé. Les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles UE3 à UE13.