

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UE

CARACTERE DES SECTEURS UE

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

Ils comprennent :

- un secteur UE1 destiné à accueillir des bureaux
- un secteur UE2 secteur mixte où les logements de fonction sont admis

Les Orientations d'Aménagement précisent le parti d'aménagement dans le secteur UE du Chenoz. Les opérations de construction ou d'aménagement devront être compatibles avec ces orientations d'aménagement (Pièce 2.2 du PLU).

Les dispositions générales du règlement s'appliquent sur la zone. Elles sont à consulter.

Article UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Les carrières
2. Le stationnement de caravanes isolées
3. Les terrains de camping et de caravaning
4. Les habitations légères de loisirs
5. Les constructions à usage agricole
6. Les constructions à usage d'habitation à l'exception des locaux de gardiennage définis à l'article 2 suivant, et les logements de fonction admis en UE2
7. Les stockages non liés à une activité
8. Dans le secteur UE1, les constructions à vocation industrielle, artisanale (sauf activité existante) et commerciale
9. Les remblais sont interdits dans la bande de recul imposée dans l'article 7 le long des ruisseaux sauf ceux liés à des travaux de protection

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 local de gardiennage par bâtiment, à condition qu'il soit intégré dans la construction et qu'il ne dépasse pas 40 m² de surface de plancher.

2. Dans le secteur **UE2** : Un seul logement de fonction peut être autorisé par activité, s'il est lié et nécessaire aux activités économiques autorisées.
3. Les exhaussements ou les affouillements de sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées
4. **Edification des clôtures** : Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

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

1. Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins qu'il ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 4 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.

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.

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.

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

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.

L'objectif est de limiter les surfaces imperméabilisées : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie, favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagées...)

En cas d'absence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales

Le constructeur devra ainsi 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.

En cas d'existence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales

Toute construction ou installation doit 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.

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

1. Le recul minimum est fixé comme suit :

- pour l'autoroute, 50 mètres par rapport à l'axe pour les constructions à usage d'habitation et 40 mètres pour les constructions à usage d'activité
- pour les routes départementales, 20 mètres par rapport à l'axe
- pour les chemins ruraux et les voies communales, 5 mètres de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

2. 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.

3. 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 oriels, les pergolas et les corniches.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages enterrés (garages, piscine, cave...) ne dépassant pas le sol naturel de 0,60 m
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics nécessitant, pour des raisons techniques, la proximité immédiate de la voie.

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

1. 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.

Sauf dans les cas suivants :

Les constructions peuvent s'implanter aux limites séparatives de propriété en cas :

- de construction simultanée de part et d'autre de la limite
- de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite séparative de propriété

Dans le 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.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront s'implanter sans condition de recul si cela est rendu nécessaire par un besoin fonctionnel.

2. Reculs par rapport aux cours d'eau :

Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul du bâtiment principal ou des annexes ne peut être inférieur à 10 mètres par rapport à la limite des berges des cours d'eau.

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.

Article UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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 ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

2. **Hauteur maximale** : La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

Article UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. **Consultance architecturale (information) :**

Afin d'éviter la remise en cause de projets inadaptés, il est conseillé aux constructeurs de prendre contact avec l'architecte consultant de la CALB avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté.

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.

2. **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...).

3. **Aspect général des constructions :**

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

Toitures : sont admis les toits à deux pans ou les toits plats avec intégration ou camouflage des éléments techniques. Les toitures végétalisées sont admises.

Dans le secteur UE du Chenoz, seront imposés, en cohérence avec les orientations d'aménagement :

- une cohérence dans le traitement des toitures
- la direction principale des constructions.

4. **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.

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...).

Pour des raisons de sécurité, le portail devra respecter un recul suffisant par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement en dehors de la voie.

Article UE 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. 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, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.
Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès.

Il est exigé, au minimum :

1.1 Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

- 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher.

1.2 Pour les constructions à usage commercial :

- 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente

1.3 Pour les constructions à usage industriel ou artisanal :

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher ou 1 place pour 100 m² d'entrepôt.

1.4 Pour les hôtels :

- 1 place de stationnement par chambre

1.5 Pour les restaurants ou les bars :

- 1 place de stationnement par tranche de 6 m² de surface de plancher.

2. 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 de calcul.
3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.
4. 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

1. Traitement paysager des espaces libres et des parkings :

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.

2. Plantations le long des clôtures : Elles seront composées d'essences variées et locales (charmille, noisetier...) Les thuyas, lauriers, et conifères sont interdits.

3. Intégration paysagère des dépôts : 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.

4. Règles complémentaires pour la zone UE du Chenoz :

En cohérence avec les orientations d'aménagement (voir pièce 2.2 du PLU) :

- Des alignements boisés sont indiqués par une trame particulière. Ces alignements devront être préservés ou aménagés afin d'assurer un écran visuel pour les habitations situées au nord et à l'ouest de la zone.
- Traitement paysager de la première façade : espaces entre les constructions et la limite de la zone qui longe l'autoroute : espaces engazonnés, plantation d'arbres par bosquets