

ZONE Ue

Les zones Ue correspondent à des zones d'activités industrielles, artisanales ou commerciales, existantes ou à créer dont la proximité n'est pas souhaitable pour l'habitat, ou dont le regroupement dans la partie basse du territoire communal apparaît cohérente par rapport aux dessertes.

Le plan distingue :

- la zone **Ue1** : zone d'activités des Contamines,
- la zone **Ue2** La Pépi est transformée en zone Ud,
- la zone **Ue3** : zone d'activités de Longefan,
 - **Ue 3-1** : zone d'activités où sont interdites les activités commerciales et artisanales
 - **Ue 3-2** : zone d'activités où sont interdites les activités industrielles
 - **Ue 3-3** : zone d'activités où sont autorisées les activités commerciales, artisanales et industrielles.
- la zone **Ue4** : zone d'activités de la rive gauche de l'Arc
- la zone **Ue5** correspond à la zone d'activités de services des Bains de l'Echaillon
- la zone **Ue6** correspond à une zone d'activités artisanales.

Les secteurs indicés « h » sont inclus dans le périmètre de sensibilité archéologique.

Les secteurs indicés « pp » sont frappés de mesures de protection paysagère en prolongement du principe de l'application de l'amendement Dupont.

Obligation d'aménager un local fermé pour le stockage des déchets (individuel ou collectif)

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

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- En **Ue1**, sont interdits les commerces et les bureaux, sauf ceux nécessaires aux activités autorisées.
- En **Ue2**, sont interdits les commerces, les activités artisanales et industrielles.
- En **Ue3.1**, sont interdits les commerces.
- En **Ue3.2.**, sont interdites les activités industrielles.
- En **Ue 3.3** sont interdites les constructions autres que celles citées à l'article 2
- En **Ue4**, sont interdits les commerces.
- En **Ue6** sont interdits les activités industrielles et commerciales.

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

1 - Rappels

1.1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article L 422.2 du Code de l'Urbanisme).

1.2 - Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Sont autorisés :

2.1 – Les constructions, occupations et utilisations du sol répondant au caractère de la zone.

2.2 - Les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assumer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements industriels ou services généraux.

2.3 – En **Ue2**, les habitations non liées aux activités économiques.

- En **Ue3-3** les activités commerciales, artisanales et industrielles

3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les installations classées doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

Les constructions doivent prendre en compte les risques naturels indiqués sur les plans de zonage et mentionnés dans les annexes du PLU

Dans les secteurs indicés « pp » sont autorisées les constructions moyennant la mise en place d'un écran végétal composé d'essences locales et diverses dont la hauteur masque les constructions nouvelles depuis l'autoroute A 43.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et aux exigences de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui en consomme, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

□ Zones desservies

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être équipé d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales et être raccordé au réseau public.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

□ Zones non desservies

En l'absence de réseau d'assainissement d'eaux usées, il peut être mis en place un dispositif d'assainissement individuel, conforme aux dispositions énoncées aux annexes sanitaires.

3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Réseaux secs

Les réseaux et branchements doivent être enterrés.

ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions doivent respecter les marges de recul et les alignements portés au plan.

En l'absence d'indications du plan, les constructions seront implantées avec un recul par rapport à l'axe de la voie de :

- 7 mètres pour toutes les voies communales et rurales.
- 16 mètres pour les voies départementales,
- 25 mètres pour les voies nationales.

Autoroute A 43 :

- Les bâtiments à usage d'habitation respecteront une marge de recul de 50 mètres par rapport à l'axe de la bande de roulement la plus proche.
- Pour les autres bâtiments, la marge est de 40 mètres à l'exception des constructions et équipements d'exploitation de l'autoroute pour lesquels aucune distance minimale n'est fixée.

ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 5 mètres.

En **Ue2**, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 mètres.

La possibilité de construction en limite est offerte lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

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 sur une même propriété.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) de tous les bâtiments, y compris les logements et les bureaux ne peut excéder 50% de la surface de la parcelle.

En Ue2, le C.E.S. de 0.50 n'est applicable qu'aux activités économiques.

S'il s'agit d'entrepôt où les manoeuvres se font en grande partie à l'intérieur des bâtiments, le C.E.S. peut être augmenté, dans la mesure où un plan de circulation justifie cette dérogation. Le C.E.S. ne pourra excéder 60% de la surface de la parcelle.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est calculée entre tout point de la construction et le point du sol référence initial situé à l'aplomb tel que défini au plan de masse de la demande d'autorisation de construire.

Par sol référence, il faut considérer :

- le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial ;
- le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial ;

Les habitations et bureaux liés aux installations industrielles sont limités à 6 mètres à l'égoût de toiture par rapport au terrain naturel.

Les immeubles de bureaux non liés aux activités industrielles sont limités à 3 niveaux (R + 2).

En **Ue4**, il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations liées à l'activité industrielle.

En **Ue2**, la hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 11,50 mètres.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le respect du caractère et de l'environnement des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente de toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux employés.

1. Toitures

Dans le cas des toitures plates ou de faible pente, l'acrotère est obligatoire avec une dépassée de toiture minimum de 20 cm et une hauteur minimum de 40 cm.

En **Ue2**, les toits à un pan et les toits terrasse sont interdits pour toutes les constructions. La pente des toitures doit être comprise entre 70 et 120 %. Dans le cadre d'une extension ou d'une modification, les pentes de toiture seront conservées. Le matériau de couverture des toitures d'habitation sera d'un aspect et d'une couleur similaire à ceux des bâtiments existants. La tuile rouge est interdite. Dans le cas d'une extension (importance de toiture inférieure à 30% par pan concerné), le matériau de couverture initial pourra être utilisé pour celle-ci, à la seule exception de la tôle ondulée.

2. Volume

En **Ue2**, les constructions doivent présenter un volume harmonieux et devront s'organiser dans leur conception avec l'ensemble du contexte.

3. Matériaux

En **Ue2**, les matériaux utilisés, de préférence de type traditionnel, devront être choisis en regard des impératifs précédents et en fonction d'une bonne économie.

La proportion bois en façade ne devra pas dépasser 50% sur l'ensemble du bâtiment, sous respect de la disposition suivante :

La proportion et la répartition des matériaux devra être au maximum par façade :

- pour le bois, 40% et 60% pour la façade principale
- 30% pour les pierres apparentes naturelles.

4. Murs

En **Ue2**, les murs aveugles et les murs séparatifs apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades précisées ci-dessus.

5. Entretien

En **Ue2**, les constructions, quelle qu'en soit la destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de l'agglomération ne s'en trouvent pas altérés.

6. Sanctions

En **Ue2**, le non respect de la disposition précédente pourra entraîner de la part de la collectivité la mise en demeure et le cas échéant, l'exécution par la commune aux frais du propriétaire, de la remise en état des lieux.

7. Terrassements

En **Ue2**, en cas de parcelles à forte déclivité, les constructions devront être intégrées à la pente. Les terrassements non justifiés par des raisons techniques sont interdits.

8. Couleurs

En **Ue2**, le blanc pur et toute polychromie sont prohibés en façade.

9. Clôtures

En **Ue2**, il n'est pas obligatoire de clôturer. Les clôtures en bordure des voies ou sur les limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages ou tous autres dispositifs à claire voie, comportant ou non un mur-bahut soit par un mur plein maçonné en pierre apparente.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,20 m, sauf pour les haies vives implantées à 0,50 m de la limite de parcelle et qui peuvent atteindre 2 m (voir Code Civil). Elle est limitée à 0,40 m pour les murs bahuts et 0,90 m pour les murs pleins maçonnés en pierre apparente.

10. Bardages

Ils doivent être disposés verticalement.

Les bardages métalliques, en ciment et en ardoises sont interdits.

11. Menuiseries / volets

En **Ue2**, sont autorisés les menuiseries et les volets en bois, en PVC et en aluminium.

12. Garde-corps

En **Ue2**, pour la réalisation des garde-corps, tous les matériaux sont autorisés moyennant le respect d'une certaine sobriété et intégration de l'ouvrage.

ARTICLE Ue 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

- a/ Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :
1 place de stationnement pour 50 m² de SHON avec un minimum de 2 places par logement.
- b/ Pour les centres commerciaux de plus de 1 000 m² de surface de vente, 1 place pour 25 m² de surface de vente.
- c/ Pour les bureaux, 1 place pour 20 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- d/ Pour les établissements industriels et artisanaux, 1 place par tranche de 80 m² de SHON.
- e/ Pour les hôtels restaurants, 1 place minimum par chambre et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.
- f/ Pour les équipements médicaux, 1 place pour 2 chambres.

ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les aires de stationnement seront isolées par des plate-formes engazonnées ou plantées d'arbustes et devront être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre tous les 6 véhicules au moins.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles Ue 1 à Ue 13.

La surface maximale des logements autorisés ne peut excéder 50% de la SHOB correspondante aux besoins de l'activité, sans toutefois dépasser 150 m² de SHON.

En **Ue2**, le C.O.S. est fixé à 0,25 pour les habitations non liées aux activités.