

## **ZONE UE**

### **VOCATION DE LA ZONE**

Cette zone est affectée aux activités économiques.

Dans les secteurs affectés par le bruit, les nouvelles constructions devront comporter des mesures de protection contre le bruit, conformément à l'arrêté préfectoral.

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

#### **ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol destinées :

- 1 - aux bâtiments pour l'activité agricole,
- 2 - aux constructions à usage hôtelier,
- 3 - au stationnement des caravanes isolées (demande d'autorisation à formuler auprès de la commune si le stationnement excède 3 mois)
- 4 - aux terrains de camping et de caravanage,
- 6 - aux parcs d'attractions ouverts au public,
- 7 - aux dépôts de véhicules désaffectés,
- 8 - aux terrains affectés au garage collectif de caravanes et autres véhicules de loisirs,
- 9 - aux piscines,
- 10 - aux nouvelles constructions à usage d'habitation.

#### **ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sans Objet.



### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UE 3 - ACCÈS ET VOIRIES**

##### **1 - Accès**

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, en application de l'article 682 du Code civil

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

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

3 U SEP. 2019

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et des secours.  
Les nouveaux accès sur la RD 28 sont interdits.

## 2 - Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux activités qu'elles doivent desservir.

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

Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

## **ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1. Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation, ou d'activité, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée par le branchement sur un réseau public de caractéristique suffisante.

### 2. Assainissement :

#### 2.1 - Eaux usées :

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation est subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et du plan de zonage d'assainissement. Dans le deuxième cas, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

#### 2.2 - Eaux pluviales :

L'infiltration, avec ou sans stockage préalable, des eaux pluviales sur le terrain doivent être privilégiés. En cas d'impossibilité technique, il pourra être admis, après rétention, l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Toutefois, des systèmes de rétention ou d'évacuation des eaux de pluie (bassin, fossé enherbé,... par exemple) pourront notamment être exigés au propriétaire ou au pétitionnaire si le volume des eaux pluviales rejeté par l'opération d'urbanisation n'est pas compatible avec les capacités d'absorption du réseau existant ou du milieu naturel.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.



Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il peut être imposé à tout pétitionnaire des prescriptions spéciales pour le recueil et l'évacuation des eaux de pluie des aires de stationnement, de circulation, des aires de dépôt de matériels, produits ou déchets, et, plus généralement, de toute surface imperméabilisée. Le pré-traitement desdites eaux sera réalisé avant rejet dans le réseau collectif ou le milieu naturel.

#### **ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

#### **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m.

2 - Des dispositions différentes de celles énoncées au §1 peuvent être admises comme indiqué ci-après :

- . les extensions de bâtiments existants peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci,
- . les ouvrages d'intérêt général de faible emprise peuvent, si l'économie du projet le justifie, être implantés à l'alignement.

#### **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

Toutefois, les constructions peuvent jouxter les limites séparatives si l'une des conditions énoncées ci-après est respectée :

- il s'agit d'extension de bâtiments existants,
- les ouvrages d'intérêt général de faible emprise peuvent être implantés en limite séparative.

#### **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 0,6.

PREFECTURE DU JURGON  
DE LA CÔTE-D'OR  
Déposé le :

30 SEP. 2019



30 SEP. 2019



## **ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m en tout point du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures exclus.

### Exceptions

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voire imposée dans les cas suivants :

- lorsque les volumes bâtis contiguës le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.
- en cas de reconstruction à hauteur identique après sinistre.

## **ARTICLE UE 11 – ASPECTS EXTERIEURS**

### **Généralités :**

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

### **Toitures :**

#### *Formes de toitures*

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux.

#### *Matériaux de toitures*

Les matériaux de toiture recommandés sont en aspect :

- tuiles plates de teinte,
- tuiles mécaniques,
- bac acier peint.
- bardeaux d'asphalte.

### **Matériaux et couleurs :**

- Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.
- Les façades doivent présenter un aspect peint ou enduit à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

### **Clôtures :**

Les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être constituées de préférence :



- . soit par des grilles doublées ou non de haies vives, surmontant une murette de même nature que celle du bâtiment principal et dont la hauteur ne peut excéder 0,90 m,
- . soit par des grillages doublés de haies vives,
- . soit par des murs pleins.

Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures ne doit pas être supérieure à 2 m.

## **ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Pour les activités :

Pour les bâtiments supérieurs à 250 m<sup>2</sup>, entre 35% et 55% de la surface de plancher du bâtiment en places de stationnement et une obligation de prévoir un emplacement pour le chargement/déchargement.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en réalisant des aires de stationnement dans son environnement immédiat.
- soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans son environnement immédiat (article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme).
- soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement dont la construction est prévue (article L 332-7-1 du code de l'urbanisme).

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales ou de bureaux restent inchangées.

## **ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc...) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux).

Des écrans de verdure sont imposés pour accompagner certaines constructions ou installations (ex. : citerne gaz, transformateur, bâtiments d'activité,...) et stockage de matériaux de toute nature. Leur volume doit être limité et adapté à leur fonction.

## **SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

#### **SECTION 4 - ENERGIE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

##### **ARTICLE UE 15 - OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions et installations doivent être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

Il est préconisé la mise en place de dispositifs visant à récupérer et réutiliser les eaux pluviales.

##### **ARTICLE UE 16 - OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

PRÉFECTURE DE LA RÉGION  
BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ  
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR  
Déposé le :

30 SEP. 2019

