



Commune de Pouilley-Français

Code INSEE : 25466

# PLAN LOCAL D'URBANISME

---

*Règlement écrit*  
*Zone UE*

Approbation du PLU .....03 février 2017

Mise à jour n°1 .....08 juillet 2024

**CHAPITRE 2 :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.**

---

**VOCATION DE LA ZONE**

Cette zone est destinée à recevoir les constructions à caractère commercial, de service, artisanal et industriel.

La zone UE est partiellement concernée par l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme auquel il n'est pas dérogé.

Des orientations d'aménagement et de programmation s'appliquent au secteur de la zone UE oap.

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.**

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

---

**ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.**

---

Sont interdits :

- les carrières,
- les travaux, installations et aménagements suivants : les terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs,
- les constructions agricoles,
- les constructions à destination d'habitation sous réserve de l'article UE2,
- les dépôts de matériaux inertes et de produits usagers (casse, carcasse de véhicule ....) soumis à la vue,
- les constructions dans les dolines,
- le remblaiement ou comblement des dolines.

---

**ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

---

- Compte-tenu de la nature karstique du sous-sol, des études géotechniques complémentaires sont conseillées.

- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si une présence permanente sur le site est indispensable afin d'assurer la sécurité des locaux et des biens entreposés. Dans ce cas, le logement devra être intégré au bâtiment à vocation d'activités industrielles.
- Sont autorisés dans la zone UE, les aménagements et extensions mesurées des constructions et installations existantes (moins de 30 % de l'emprise au sol initiale).
- Sont en outre admis, dans toute la zone UE, les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- Dans le secteur UEoap sont autorisées toutes les constructions et installations autorisées en zone UE sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.**

### **ARTICLE UE 3 - Accès et voirie.**

#### **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 la voie, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques afin de limiter les gênes et risques.
- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déménagement, l'emménagement, la collecte des ordures ménagères, etc....
- Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès. Les services gestionnaires de voirie devront valider les aménagements rendus nécessaires à la création des accès pour permettre la réalisation de l'opération. En particulier, les nouveaux accès sur les voiries départementales devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

#### **2 - Voirie.**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement.
- Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (notamment de services publics : services de secours et d'incendie, ramassage des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour sans utiliser la marche arrière. Lorsque la configuration de voie en impasse ne peut être évitée pour les véhicules automobiles, une continuité piétonne et (ou) cyclable sera prévue sauf avis contraire de l'autorité municipale.

---

**ARTICLE UE 4 - Desserte par les réseaux.**

---

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et en accord avec le gestionnaire des réseaux.

**1 - Eau potable et défense incendie**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Toutefois l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exception de tout usage agroalimentaire.

Les prescriptions supplémentaires imposées par les services d'incendie et de secours en fonction du type d'activité sont à la charge du pétitionnaire.

**2 - Assainissement.****2.1 - Eaux usées.**

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être équipée d'un système d'assainissement autonome, selon la réglementation en vigueur.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.
- Les entreprises utilisant des produits constituant un risque de pollution du milieu de rejet des eaux pluviales devront équiper les aires de stockage et les quais de déchargement d'un bassin de rétention.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.
- Chaque entreprise qui s'implantera dans la zone devra justifier des moyens de traitement mis en place dans ce domaine.

**2.2 - Eaux pluviales.**

- Les eaux pluviales sont infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et peuvent être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ...). Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, type bassin de rétention, sont également autorisés. Dans le cas d'un stockage aérien, une recherche d'intégration paysagère ou architecturale du dispositif sera demandée.
- En cas d'impossibilité de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle (à justifier), celles-ci peuvent être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
- Dans tous les cas, des aménagements spécifiques visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur ou le milieu naturel seront demandés. De même pour les eaux de parkings, un traitement pourra être imposé avant rejet, suivant la réglementation en vigueur et l'importance du parking.
- Les aires de stationnement pouvant accueillir plus de 30 véhicules devront être équipées d'un séparateur d'hydrocarbures.

### 3 - Ordures ménagères.

Les déchets issus des activités autorisées dans la zone seront stockés avant évacuation de façon à ne pas perturber la bonne tenue de la zone. L'aire de stockage devra être masquée à la vue (par une haie dense, dans un bâtiment fermé,...).

### 4 - Autres réseaux.

Les câbles électriques, téléphoniques ou autres (fibres optiques par exemple) pourront être installés en souterrain ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade de bâtiments.

---

#### **ARTICLE UE 5 - Caractéristiques des terrains.**

---

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

---

#### **ARTICLE UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

---

##### Principe général :

- Les constructions doivent être implantées à une distance de 75 m de la RD 673.

##### Exceptions :

- Cette distance ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public.

- Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

##### Principe général :

- Pour les autres voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées avec une marge de recul de 4 m minimum.

##### Exceptions :

- Les postes de gardiennage peuvent être implantés à l'alignement.

- Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements techniques (transformateurs électriques, abris bus, etc.) qui peuvent être implantés sans prescription particulière.

- Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pente,...), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes ci-dessus pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.

---

#### **ARTICLE UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

---

- Les constructions peuvent être implantées :

- . sur les limites séparatives à condition que les règles de sécurité soient respectées (mur coupe-feu par exemple),
- . en retrait des limites séparatives avec une distance minimale de 3 m.

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 30m des limites de la zone N

- Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements techniques (transformateurs électriques, abris bus, etc.) qui peuvent être implantés sans prescription particulière.

---

### **ARTICLE UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

---

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne peut être inférieure à 3 m.

---

### **ARTICLE UE 9 - Emprise au sol.**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

---

### **ARTICLE UE 10 - Hauteur des constructions.**

---

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m

La hauteur des silos, des équipements d'infrastructures ou de superstructures (cheminée, antennes, ...) n'est pas règlementée.

---

### **ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur.**

---

- Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

- 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. Les enseignes intermittentes sont interdites. Aucune enseigne ne pourra être installée au-dessus de l'égout de toit.

- Les équipements techniques seront intégrés à la volumétrie générale du bâtiment.

- Les panneaux solaires ou dispositifs utilisant les capteurs solaires sont autorisés en toiture ou en façade.

- Les gaines techniques devront faire l'objet d'une intégration en harmonie avec l'architecture du bâtiment.
- Les constructions devront présenter une recherche d'insertion paysagère et une qualité d'aspect extérieur en réponse au développement durable.
- Les constructions à usage d'habitation destinées à des logements de fonction ou de gardiennage recevront le même traitement architectural que les autres constructions admises dans la zone.
- Il est recommandé de conserver à l'intérieur des bâtiments les zones de stockage, locaux de collectes des ordures, locaux techniques,.... Si cela s'avère impossible, les zones extérieures devront être traitées de manières qualitatives et faire preuve d'un projet d'intégration paysagère. La première phase d'intégration est de trouver un endroit sur la parcelle qui réduira l'impact visuel de ces points particuliers. Par exemple, il apparaît comme intéressant d'exploiter à la fois les lieux favorables que sont les recoins, zone de parking,... et les éléments "d'appuis" tels que muret, haie végétale,....

### **Façades.**

- Le bois sera préconisé notamment dans les façades. Les façades de longueur supérieure à 30 m présenteront des ruptures de coloris. Les couleurs de façades ne seront pas blanches ni de teinte vive.
- Les façades arrière et latérales des constructions seront traitées dans le même soin que les façades principales.
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes, un aspect extérieur suffisant de finition (parpaing, briques creuses, ...) seront enduits ou recouverts d'un revêtement spécial pour façades. L'utilisation de matériaux d'aspect réfléchissant est interdite.

### **Clôtures et stockage.**

- L'aspect des murs et des murets bâtis le long des voies et emprise publique sera en harmonie avec celui des façades.
- Les divers stockages de matériaux sur les marges d'isolement ou sur les marges de recul devront être masqués à la vue (par des plantations par exemple).
- Les clôtures seront réalisées en grillage de couleur homogène (non blanc) ou doublées ou non par des haies vives.
- Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

### **Toitures.**

- Les toitures à pentes sont admises. Elles seront alors à 2 pans de pentes égales.
- Dans le cas de contraintes techniques liées à la nature de l'activité, les toitures à un pan seront exceptionnellement autorisées par délibération du conseil municipal.
- Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont admises. Leur acrotère fera l'objet d'un traitement architectural pour assurer une bonne intégration du bâtiment dans l'environnement.

---

**ARTICLE UE 12 - Stationnement des véhicules.**

---

**1- Généralités**

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction ou par type de destination.

- Les normes sont exprimées en nombre de places de stationnement par tranche de surface de plancher. Si le nombre de places obtenu n'est pas entier, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

- Les stationnements réservés aux personnes handicapées ou à mobilité réduite seront conformes à la législation en vigueur.

**2- Règles de stationnement**

Le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire sera évalué au cas par cas en fonction de la nature exacte de l'activité concernée. Il devra satisfaire à l'ensemble :

**a)• logements :**

- 1 place pour 45m<sup>2</sup> de surface de plancher dans la limite de 2 places par logement.

**b)• Pour les bureaux et autres activités :**

- 1 place de stationnement pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

- 2 places par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les locaux de vente, de réserves et de services ;

- 3 places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les entreprises artisanales.

**c)• Pour l'hôtellerie et la restauration :**

- 1 place de stationnement par chambre ;

- 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

d)• Des stationnements pour les deux roues (vélos - motos) doivent être prévus pour tout projet de construction neuve, hors logement, avec une superficie minimum équivalente à une place de stationnement de véhicule léger et suivant la nature du projet. Les aménagements réservés aux deux-roues seront matérialisés et aménagés à cet effet.

---

**ARTICLE UE 13 - Espaces libres et plantations.**

---

- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

- Les parkings existants et les nouveaux parkings devront être plantés à raison d'un arbre toutes les 8 places.

- Les espaces libres de toute occupation doivent être aménagés. Les surfaces imperméabilisées doivent être le plus limitées possibles ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, graviers,....

- Des plantations peuvent être imposées pour accompagner certaines constructions ou installations.

---

**ARTICLE UE 15 - Performances énergétiques et environnementales.**

---

Sans objet.

---

**ARTICLE UE 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

---

Sans objet.