Chapitre IV - Zone UE

Caractère de la zone :

Elle concerne une zone future d'activité destinée aux activités d'industrie, d'artisanat, et de services aux entreprises.
Une partie de la zone est touchée par le Projet d'Intérêt Général de la zone de passage préférentiel de la future ligne LGV (arrêté préfectoral n° 2012-01-476 du 27 février 2012).

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article UE 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

- les constructions à usage d'habitation autre que celles admises dans l'article 2
- l'ouverture de carrière
- les installations légères de loisirs
- les affouillements et exhaussements du sol d'un superficie de plus de cent mètres carrés d'un profondeur de plus de deux mètres

Les éléments délimités dans le cadre de l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (Amendement Dupont) seront à respecter : aucune urbanisation n'est possible dans la bande des 75m par rapport à l'axe de la RD 609, sauf si établissement d'une étude spécifique édictant des règles au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de l'urbanisme et des paysages, prévue au même article.

Article UE 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Toutefois, les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
- que si l'opération projetée est compatible avec les capacités de la station de traitement des eaux usées,
- que si l'opération projetée est compatible avec un plan d'aménagement paysager de l'ensemble de la zone,
- que si l'opération projetée s'accompagne du financement des équipements publics induits,
- les constructions d'habitations et leurs annexes ne sont admises que :
    - si elles sont destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone,
    - que si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements qui y sont liés,
    - que si la surface de plancher n'excède pas 30 % de la surface de plancher du local réservé à l'activité avec un maximum de 120m² de SHON,
    - que si elles sont intégrées au corps du bâtiment.
- les affouillements et exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

- les installations classées pour la protection de l'environnement devront, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Toute construction doit être implantée en recul de 10m des crêtes des berges de tout cours d'eau.
Dans le secteur touché par le Projet d'Intérêt Général de la zone de passage préférentiel de la future ligne LGV (arrêté préfectoral n° 2012-01-476 du 27 février 2012), un sursis à statuer pourra être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations.

Section II - Conditions de l'occupation des sols

Article UE 3 - Accès et voirie

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.
Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Conseil Général (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.
Les entrées de parcelles devant recevoir les véhicules lourds devront être aménagées en retrait de la voie et être suffisamment larges pour éviter des manœuvres sur la voie publiques :
- la visibilité soit assurée sur une distance de l'ordre de 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la voie,
- les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

Si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun accès direct sur Route Départementale ne pourra être autorisé.

En aucun cas ces chaussées ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Caractéristiques minimales pour les voies et accès à créer et qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie :
- Largeur de chaussée, par sens de circulation : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kilo Newtons ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur S=15/R dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètre de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- Pente inférieure à 15%.

Caractéristiques pour les voie et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres:
- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm2 sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

Article UE 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :
Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur, si l'objet de la construction le nécessite.
Eaux usées :
Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, si le zonage d'assainissement collectif l'impose.
Eaux pluviales :
Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.
Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale. Une optimisation de la gestion des eaux pluviales nécessite l'établissement d'une étude hydraulique définissant le volume des rejets dans le réseau pluvial routier.
Au titre de la compensation hydraulique, le ratio de 120l/m^2 devra être pris en compte.
Electricité et téléphone :
Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.
Défense incendie :
Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales, …
La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :
- Débit en eau minimum de 60 m3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables ou par tout autre dispositif conforme à la réglementation permettant

d'obtenir 120 m3 d'eau utilisables en 2 heures.

Cas des zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP, …
La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :
- Débit en eau minimum de 120 m3/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.
Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

Article UE 5 - Caractéristiques des terrains

Les divisions de terrain ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines ; elles ne doivent pas compromettre le schéma d'aménagement de la zone.

Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- Dans la section de voie concernée par les dispositions de l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme, les constructions ne pourront être implantées, sauf établissement d'une étude spécifique édictant des règles au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de l'urbanisme et des paysages, prévue au même article.

- Voies communales : 5 mètres de l'alignement pour les voies publiques ou privées existantes ou à créer.

Les équipements d'infrastructures peuvent être implantés différemment suivant leur nature, sous réserve toutefois de l'avis du service gestionnaire.

Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres. Toutefois cette distance peut être supprimée lorsque les mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies.

Les bâtiments annexes seront regroupés aux bâtiments principaux.

Article UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres, à l'exception des bâtiments annexes.

Article UE 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'excédera pas 60% de la superficie de la parcelle.

Article UE 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment (point haut du bâtiment en toiture terrasse ou faîtage pour une pente de toiture), ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus. Les ouvrages de production d'énergie renouvelable sont à prendre en compte dans la hauteur totale.

En UE, la hauteur maximale des constructions est fixée à quinze mètres, sauf exception liée à la préexistance d'un bâtiment de plus grande hauteur. Dans ce cas, la hauteur maximale est la hauteur du bâtiment existant.

Article UE 11 - Aspect extérieur des Constructions

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte aux perspectives urbaines et doivent s'intégrer dans le paysage. Un soin tout particulier sera demandé pour le traitement des façades et le traitement des abords.
Les constructions présenteront des volumes simples et harmonieux.

Les toitures
Les toitures seront à faible pente ou planes. Elles ne pourront être exécutées en terrasses, en coques auto portantes.
Elles seront masquées par un relevé d'acrotères périphérique unitaire, de hauteur uniforme, sur toutes les faces du bâtiment, culminant au minimum à la hauteur du faîtage. Les plaques translucides sont autorisées si elles ne sont pas visibles.
Les toitures tuiles sont déconseillées.
Le choix de toiture en pente apparente est fortement déconseillé.
L'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures est possible et souhaitable sur cette zone. Le choix d'une pente à 30 °orientée plein su d est fortement conseillé.
Sont proscrit : toutes toiture en carton bitumé, planches apparentes ou en matière combustible, matériau léger.

Les couleurs
Une étude de couleurs et le détail des ouvrages faisant l'objet des prescriptions devront être mentionné sur les plans descriptifs des ouvrages proposés.
Sont exclues toutes façades de teinte blanche.
Les couleurs devront être indiquées d'une manière explicite dans chaque dossier de permis de construire.
Les couleurs seront choisies parmi les teintes : gris métallisé/gris perle ou couleur « terre».

Les ouvertures
L'ensemble des baies, porte et fenêtres, sera de proportion rectangulaire, le côté le plus long étant vertical.

Enseignes et publicité
L'ensemble d'enseignes devra respecter les Articles 1 à 15 du Décret n° 76-148 du 11 Février 1976, relatif à la publicité et aux enseignes visibles des voies ouvertes à la circulation publique.
Les enseignes seront de préférence non lumineuses et éclairées par des spots alimentés par énergie solaire.
Les enseignes seront appliquées sur la façade du bâtiment ou en limite sur voie intérieure du lotissement.
Les enseignes devront s'intégrer harmonieusement dans le rythme des façades. Elles devront figurer sur les plans du permis de construire.
Les enseignes verticales et biaises seront étudiées au cas par cas.
La répétitivité des enseignes sera en homogénéité avec la composition générale du bâtiment.
Les enseignes ne pourront indiquer que l'activité générique de l'activité occupant la parcelle, ou sa raison sociale.
D'autre part sont proscrites :
- les enseignes en hauteur au-dessus des constructions ou en saillies latéralement,
- les enseignes lumineuses clignotantes,
- les hampes et drapeaux ne sont pas autorisés sauf sur les voies intérieures à celles des bâtiments voisins,
- toute autre enseigne ou signalétique sera strictement interdite sur les clôtures et en limite et dans la zone de retrait non-aedificandi des limites des parcelles,
- les panneaux publicitaires et d'affichage sont proscrits sur les parcelles.

Dimensions
Les enseignes devront être de formes géométriques simples et leurs dimensions n'excéderont pas la surface inscrite dans un quart de cercle de rayon égal au 2/3 de la hauteur du bâtiment.

Les abris containers et bennes à ordures
Tout projet de construction comportera obligatoirement un emplacement bâti pour containers à ordures, équipé d'un point d'eau et au sol un siphon d'évacuation des eaux de lavage, raccordé au réseau interne de la parcelle.
Cet emplacement pourra être complété si l'activité envisagée sur la parcelle comporte une collecte des encombrants par benne, par un emplacement spécifique caché aux vues par des haies vives.
L'ensemble de ces emplacements sera défini en plans et coupes et élévation sur les plans du permis de construire.
Ces emplacements devront être conformes au plan type des abris containers et abri bennes à ordures fourni dans le dossier.

Les zones techniques et d'entrepôt
Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations devront être créées à des emplacements judicieusement choisis.

Article UE 12 - Stationnement des Véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et instal-

lations doit être assuré en dehors des voies publiques.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 mètres carrés y compris les accès.

Les abris chariots et abris à vélo et motos
Les emplacements réservés aux abris chariots, ainsi qu'aux abris pour véhicules à deux roues devront faire l'objet d'un traitement architectural particulièrement étudié, en harmonie avec la conception générale du bâtiment.
Ces emplacements seront définis en plans coupes et élévations sur les plans du permis de construire.
Les aires de stationnement
Les dimensions minimales d'un parking VL sont les suivantes : 2,5 mètres x 5 mètres.
Des aires de stationnement de largeur 3,2 mètres et longueur 4,8 mètres réservées aux personnes à mobilités réduites seront prévues à raison d'une tranche de 50 emplacements avec un minimum d'une par parcelle, matérialisées par une signalétique spécifique au sol.
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour deux stationnements.
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toutes installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et déchargement sur la voie publique est interdite.

Réservation minimale :
a) pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour 2 emplois.
b) pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé autant de places de stationnement que d'unités de logements.

Article UE 13 - Espaces libres et Plantations

Dans le périmètre délimité par l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme (Amendement Dupont), l'obligation de réaliser des espaces verts est pleinement applicable.

Les talus
Les talus publics seront engazonnés et plantés jusqu'aux limites de parcelle.
La limite de propriété privée sera marquée au sommet des talus en limite de zone et sera exécutée par le propriétaire du lot concerné.
Les talus recevront un traitement paysager particulier.

Les plantations
Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et renforcées.
Les surfaces non bâties et non aménagées en circulations, stationnements, ou aire de stockage devront être traitées en espaces verts avec un minimum de 10 % de la surface de la parcelle.

Le choix des essences devra figurer sur le plan de masse joint à la demande de permis de construire.
Les plantations seront sélectionnées parmi les essences à caractère régional ou parfaitement adaptées au milieu climatique (stress climatique et secheresse estivale) et dont l'aspect s'accorde avec celui des essences locales.
Les essences invasives sont fortement déconseillées.
Les plantations devront être réalisées au plus tard à la saison propice qui suivra à la fin des travaux de constructions.

L'acquéreur du terrain devra l'entretien et la préservation des plantations sur son lot, en aucun cas il ne pourra les abattre ou les déplacer.

Clôtures
• En limite de Z.A.E.
Les clôtures seront d'une hauteur de 2,50 mètres accompagnées d'une barrière végétale type haie constituée de part et d'autre en limite séparative.

• Clôtures en limites séparatives
Les clôtures seront accompagnées d'une barrière végétale type haie constituée de part et d'autre en limite séparative.
Les clôtures séparatives entre lots privatifs seront implantées en mitoyenneté (sur la limite commune entre les deux lots privatifs)

• Clôtures en bordures des voies publiques
En bordure de voie, elles seront exécutées conformément aux indications du plan de clôture type. La hauteur de la clôture sera au maximum de 2 mètres, un grillage agrémenté de plantations.

Abris compteurs
Les abris compteurs seront intégrés à l'architecture des abris containers, et ou dans les éléments de clôture maçonnés et devront être représentés sur les plans de ces emplacements.

Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de terrain.

Les plantations existantes sont maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à ces emplacements judicieusement choisis..

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article UE 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Sans objet.

Article UE 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

En UE toute construction doit respecter à minima la norme RT2012, classement selon la destination du bâtiment.

Apports solaires :
Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages.
L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord.
Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation Nord / Sud est privilégiée à l'orientation Est-Ouest.
Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud.
Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.
La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

Article UE 16 - Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques

En UE, la desserte interne de réseau de communication électronique devra être assurée, par tout moyen nécessaire (filaire ou autre).