

## Dispositions applicables à la zone UE

### CARACTERE DE LA ZONE

*Parcs d'activités économiques.*

*La zone comprend un sous-secteur UEp au niveau de la ferme de Mondésir, afin de permettre une requalification du site à vocation d'activités artisanales.*

### Article UE-1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

---

#### Sont interdits :

- Les bâtiments à vocation d'habitat.
  - Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes « chalet » et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire.
  - Les ouvertures et exploitations de carrières.
  - Les constructions à vocation agricole ou forestière.
  - Les dépôts de toutes natures, matériaux en vrac type gravats, déchets de chantier etc...à ciel ouvert.
  - Les sous-sols réalisés sur les parcelles situées le long des voies de chemin de fer.
  - Les dépôts de véhicules hors d'usage, ainsi que les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille, de combustibles solides ou liquide, ou de déchets, à l'exception des matériaux nécessaires aux activités économiques ou aux services publics.
- **De plus, en UEp :**
    - Les constructions à vocation d'activités commerciales, industrielles et hôtelières.

### Article UE-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

#### 1. Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à la déclaration préalable.
- Les installations et travaux divers sont soumis à la déclaration préalable ou à permis de construire prévue aux articles R.421-18 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Les ravalements sont soumis à la déclaration préalable prévue aux articles R. 421-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés non classés suivant les articles L. 311-1 à L. 312-1 du Code Forestier.

#### 2. Sous réserve de la prise en compte des prescriptions relatives à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres :

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe du dossier de PLU), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

#### 2. Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après, sous condition :

- Les constructions à vocation économique, étant entendu qu'il sera tenu compte des risques d'insalubrité ou d'inconfort pour le voisinage.
- La reconstruction à l'identique (matériaux, volumétrie, implantation, toiture, etc...), en cas de démolition ou de sinistre est autorisée.
- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés.

- Les installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.
- L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

## **Article UE-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **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.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Un double accès est possible s'il est justifié par un sens unique de circulation (chaque accès aura une fonction soit d'entrée soit de sortie).

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas gêner la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

### **2. Voirie**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- 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 créées, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

## **Article UE-4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.**

---

### **DISPOSITIONS GENERALES**

Tous travaux rendus nécessaires par les obligations décrites ci-dessous, et à la charge exclusive du propriétaire.

#### **1. Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs, des réservoirs de coupures ou des bacs de déconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

#### **2. Assainissement**

##### **A. Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement séparatif existant.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les installations existantes l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, conformément aux réglementations en vigueur.

### **B. Eaux pluviales**

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés notamment un puisard. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public de collecte des eaux pluviales, quand il existe, sur autorisation du gestionnaire. Un épandage vertical sera obligatoire dans le cas de parcelles contiguës en pente.
- Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

### **3. Électricité – Gaz - Téléphone**

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.
- Les coffrets sont à intégrer aux murets techniques, (y compris boîtiers de commandes des portails d'accès)

### **Article UE-5 : Caractéristiques des terrains**

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

Les constructions ou installations devront s'implanter à 5 m au moins de l'alignement de la voie de desserte.

#### **EXEMPTIONS :**

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparative.

Toutes les constructions doivent être implantées :

- soit sur une limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à 6 mètres des limites de propriété.

Pour les annexes, aucune distance minimale ou maximale n'est prescrite.

**EXEMPTIONS :**

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les garages et annexes aux bâtiments principaux.

---

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

---

Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture.  
La distance imposée entre deux bâtiments non contigus est **d'au moins 6 mètres**.  
Pour les annexes, aucune distance minimale ou maximale n'est prescrite.

**EXEMPTIONS :**

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les garages et annexes aux bâtiments principaux.

---

**Article UE-9 : Emprise au sol.**

---

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **50% de la superficie** de la propriété.

---

**Article UE-10 : Hauteur maximale des constructions.**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.  
Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point le plus bas sur le périmètre du bâtiment.

**En UE :** la hauteur maximale des constructions est limitée à **12 mètres**.

**En UEp :** la hauteur maximale des constructions est limitée à **9 mètres**.

Pour les aménagements ou les extensions des bâtiments existants, il ne sera pas tenu compte de cette règle, dès lors que l'extension ou l'aménagement présentent une homogénéité architecturale avec le bâti existant.

Pour les annexes isolées, la hauteur maximale des constructions de toute nature est limitée à **3,5 mètres**.

---

**Article UE-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.**

---

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou encore son aspect extérieur est de nature à porter atteinte dans la même zone :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives caractéristiques.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

**DISPOSITION GENERALES**

**Volumes**

De volumétrie sobre et simple, les bâtiments respecteront les règles suivantes :

- La composition du bâtiment, s'il est de grand gabarit, devra être conçue en plusieurs volumes afin d'éviter un effet massif et son impact dans la lecture du paysage.

### Les toitures

- Pour minimiser leur impact visuel, les toitures terrasse ou à faible pente seront privilégiées.
- En cas de toiture terrasse, la hauteur sera mesurée au sommet de l'acrotère.

### Les façades

- Elles devront résulter directement des volumes. Leur traitement, pignons compris, devra faire l'objet du plus grand soin. Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, ou tout autre élément technique rapporté, devront s'intégrer harmonieusement à la façade.
- L'utilisation de matériaux réfléchissants en façade et en toiture est interdite.

### Les matériaux

- Aucune restriction sur quelque matériau que ce soit n'est envisagée pour autant que les matériaux employés le soient comme des éléments d'une conception. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

### Les clôtures :

En limite des voies publiques, les clôtures seront constituées d'un mur plein d'aspect béton brut de 0.50 m de haut maximum, surmonté éventuellement de panneaux rigides en treillis soudé, plastifiée sur acier galvanisé, de maillage orthogonal rectangulaire et plan (maille de 200 x 50) de couleur verte (type RAL 6002) Les poteaux de fixation sont réalisés dans le même coloris.. La hauteur maximale de l'ensemble ne devra pas excéder 2,00 m.

Les portails seront de même hauteur que la clôture et de conception simple.

En limite séparative de propriété, les clôtures seront constituées d'un grillage à large maille de couleur verte (type RAL 6002) tendu entre poteaux et ne devra pas excéder 2,00 m de hauteur.

La conception des clôtures situées en bordure des espaces agricoles ou naturels doit prendre en compte, dans la mesure du possible, la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins.

**L'accès aux parcelles** est composé d'un portail de coloris identique, et de même hauteur que l'ensemble de la clôture soit 2.00m. Il est réalisé en barreaudage métallique vertical de tonalité verte encadré de deux murets techniques qui doivent intégrer la signalétique, les coffrets, la boîte aux lettres et un local pour les ordures ménagères.

**Conception des locaux pour le stockage des ordures ménagères :**Un espace de stockage des ordures ménagères doit être intégré à la conception des murs de clôtures et être accessible directement depuis l'emprise publique. Il doit garantir une surface de 2,5 m<sup>2</sup> minimum (2,5 m x 1,5 m), qui peut être agrandi en fonction de l'activité de l'entreprise et suivant le besoin des services de collectes des ordures ménagères.

### Organisation des aires de stockage

- Aucun stockage n'est autorisé à l'air libre
- Le stockage est interdit au-devant des façades des bâtiments (côté accès).
- Le stockage s'organise en coeur d'îlot de la zone d'activités, pour être dissimulé des vues depuis les voies de circulation et les alentours.

On peut distinguer 2 possibilités de stockage :

- Un stockage couvert, à intégrer à la construction des bâtiments.
- Un stockage couvert géré sur les espaces libres. Dans ce cas, la hauteur du stockage ne devra pas dépasser la hauteur des bâtiments principaux et son traitement architectural devra s'inscrire dans le même esprit.

Lorsqu'il est géré sur les espaces libres, le stockage ne doit en aucun cas dépasser la hauteur du bâtiment construit sur la parcelle

### Enseignes et éclairage extérieur

Les enseignes doivent être intégrées à la composition et au volume du bâtiment.

Elles ne doivent en aucun cas être en débord de toiture ou de façade.

Les enseignes lumineuses sont autorisées. Leur usage sera cependant interdit entre 22h et 6 h afin de limiter leur impact lumineux dans leur environnement.

Pour garantir l'identité de chaque entreprise, les logos ne sont pas soumis à une contrainte de couleur lorsqu'ils sont intégrés à la façade des constructions, leur dimensionnement et leur position ne doivent pas dénaturer la qualité architecturale des constructions.

L'éclairage des façades doit être limité et justifié avant sa mise en œuvre.

L'ensemble du mobilier d'éclairage doit présenter la tonalité du RAL 7016, déjà prescrite pour l'ensemble du mobilier urbain des espaces publics.

La hauteur des mats d'éclairage ne doit en aucun cas être supérieure à 9 m (hauteur de l'éclairage prescrite sur les espaces publics), et ne pas dépasser la hauteur des bâtiments construits sur la parcelle.

L'implantation et les caractéristiques des éclairages extérieurs du bâtiment et sur la parcelle, devront être précisés sur les demandes d'autorisation de construire. Les rayonnements lumineux ne doivent en aucun cas dépasser l'emprise de la parcelle, ou créer une nuisance aux tiers.

#### **DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE.**

Énergies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques et éoliennes.

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera acceptée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera acceptée hors des zones protégées, à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement. La pose de ces panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de respecter la cohérence générale du bâtiment et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public et ne causer aucune nuisance sonore et visuelle au voisinage.

#### **Antennes**

- Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les antennes paraboliques doivent être implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

### **Article UE-12 : Stationnement des véhicules et des cycles**

---

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

- Une réserve de terrain nécessaire au stationnement, calculée à partir des normes définies ci-dessous.
- La réalisation des stationnements sur tout ou partie de cette réserve s'effectuera en fonction de l'évolution des besoins.
- 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 m<sup>2</sup>, y compris les accès.
- Les aires de stationnement sont interdites sur les bandes de plantation imposées.
- Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement ou déchargement sur la voie publique est interdite.
- Dans tous autres cas, le stationnement dissimulé à l'intérieur ou à l'arrière des constructions est préféré.

#### **Définition du nombre de places de stationnement des véhicules :**

Le nombre d'emplacements minimum sera calculé selon la méthode suivante :

Bureaux : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Industrie et artisanat :       1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher jusqu'à 500 m<sup>2</sup>  
  1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de 500 m<sup>2</sup> à 2 000 m<sup>2</sup>  
  1 place pour 100 m<sup>2</sup> au-delà de 2 000 m<sup>2</sup>.

Entrepôt : Selon besoins de la construction au vu de son importance, de sa destination et de sa fréquentation

Hôtel : 1 place pour 2 chambres.

Commerce : il sera créé 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de vente.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires. Seront aussi prévues sur la propriété, les aires de chargement et de déchargement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Tous les projets de construction neuve de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

#### **Stationnements pour les 2-roues :**

- Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue

### **Article UE-13 : Espaces libres et plantations**

---

- Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés : 1 arbre par 100 m<sup>2</sup> de terrain en pleine terre.
- Des plantations seront faites dans les marges de recul par rapport aux voies.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.
  
- De plus, compte tenu du caractère naturel des abords immédiats et pour assurer l'intégration paysagère de l'ensemble de ce secteur, des haies bocagères composées d'essences indigènes seront plantées sur toutes ses limites.
- En cas de réalisation d'une haie, obligatoire ou non, celle-ci devra être de type haie vive avec plusieurs essences végétales apportant couleurs, senteurs et offrant un aspect plus libre aux limites séparatives.
- Les haies à essences mono spécifiques sont interdites (type thuyas, lauriers, cyprès...)

### **Article UE-14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

---

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

---

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

### **Article UE-16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Les constructions pourront être raccordées aux réseaux, quand ils existent.