

UE - ZONE D'ACTIVITE

Il convient de se référer à la partie intitulée « Définitions et dispositions communes à toutes les zones ». Cette partie générale comprend :

- des compléments à l'application des articles 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11 et 13 ;
- l'ensemble des articles 4, 8 et 12.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sauf les constructions destinées au logement des personnes assurant la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations autorisés ;

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

Les réparations, aménagements et extensions, sur les immeubles existants avant l'approbation du présent PLU sont autorisés.

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1, notamment les constructions, établissements et installations, permanents ou temporaires, classée ou non classés, soumis ou non à déclaration ou à autorisation, à usage d'équipement collectif d'intérêt général, d'exposition, d'activités industrielles, artisanales, commerciales, sportives, touristiques, d'hébergement hôtelier, restauration, de logistique, de transport, stationnement ou dépôts sont autorisées.

Ces occupations du sol sont admises dans la mesure où, par leur condition d'assainissement, leurs impacts prévisibles (bruits, vibrations, poussières, émanation d'odeurs, de fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion), ces établissements et installations soient rendus compatibles avec leur environnement industriel, urbain et naturel.

ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

La chaussée

Une chaussée nouvelle doit avoir une largeur minimale de 6 mètres et comprendre une plate-forme de 10 m de large minimum.

Les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 à 685-1 du Code Civil.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères et être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération future.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Les manœuvres de tous les véhicules (retournement, recul ...) doivent être assurés sur la parcelle et en dehors des voies publiques.

Dans la Galoterie et la Folletière

Aucune nouvelle sortie ne sera autorisée sur la RD 613.

Une bande de décélération est vivement conseillée.

Si les nécessités de la circulation le justifient, il pourra être imposé un très petit nombre d'accès, voire un accès unique sur la voie de desserte de la zone.

Les accès à la voie de desserte ne seront pas autorisés en virage.

ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Se reporter aux dispositions communes.

Eaux pluviales

Les ouvrages sont dimensionnés pour une crue de période de retour de 20 ans.

En particulier dans la zone de la Galoterie et la Folletière, il faut prévoir :

- En limite de zone, un fossé destiné à récupérer les eaux pluviales venant de l'amont et à les évacuer vers les points bas de la zone.
- Des équipements et des ouvrages permettant de réguler le débit des eaux de ruissellement et de les traiter avant rejet. Toute solution visant à l'infiltration in situ des eaux pluviales est à proscrire.
- Des structures réservoirs pour les parcs de stationnements, chaussées et aires de services : enrobé drainant, couche poreuse, matériau réservoir de type ballast sur géomembrane étanche par exemple.

ARTICLE UE 5 – TAILLE MINIMALE DES TERRAINS

Article non réglementé

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règle générale

Les constructions ou installations doivent être implantées à :

- 10 m minimum en retrait par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies pour les constructions ou installations à usage d'activité ou de dépôt ;
- 5 m minimum en retrait par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies pour les logements de gardien, les locaux à usage administratif, tertiaires et de bureaux et dans le cas de terrains d'angle ou desservis par deux voies ou plus, pour les parties de constructions autre que la façade d'accès principal.

Hors périmètre d'agglomération, les retraits exigés par rapport à l'axe des voies sont les suivants :

- 35 m minimum pour les routes à grande circulation ; rocade Nord-Est et Sud, RD579.
- 25 m minimum pour les autres routes départementales

Toutefois, les installations de distribution de carburant au détail (appareils distributeurs avec abris à voitures) pourront s'implanter à 10 m au moins en retrait de l'alignement des voies, à l'exclusion des bâtiments.

Dispositions particulières

Dans la Galoterie et la Folletière

Les marges de reculement pour les constructions sont les suivantes :

- 25 m minimum de marge de recul par rapport à l'axe de la RD 613 en bordure de celle-ci

Dispositions concernant les voies de desserte interne

Les constructions ou installations doivent être implantées à

- 7 m minimum en retrait par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies pour les constructions ou installations à usage d'activité de fabrication ou de dépôt ;
- 10 m minimum sur les parcelles situées à l'angle de deux voies ;
- 5 m minimum en retrait par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies pour les logements de gardien, les locaux à usage administratif, tertiaires et de bureaux et dans le cas de terrains d'angle ou desservie par deux voies ou plus, pour les parties de constructions autre que la façade d'accès principal.

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

Règles d'implantation

Les constructions ou installations doivent être implantées avec une marge de recul par rapport aux limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Se reporter aux dispositions générales en tête du présent règlement.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 10 m au faîtage pour les constructions et installations à usage d'habitation autorisées (gardien), locaux à usage administratif, tertiaire et de bureaux lorsqu'ils sont dissociés du bâtiment d'activité ;
- 12 m au faîtage pour les constructions et installations à usage d'activité, de dépôt et locaux à usage administratif, tertiaire et de bureaux.
- 25 m au faîtage pour les constructions et installations à usage d'activité, de dépôt et locaux à usage administratif, tertiaire et de bureaux en zone UEa

Dispositions particulières

Un dépassement de hauteur, dans la limite de 50% de la hauteur-plafond est admis sur une superficie ne dépassant pas 5% de la surface des bâtiments.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

En application de l'article L.123-1, 14 ° du Code de l'urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions sous réserve de la protection des sites et des paysages.

L'autorisation de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, ou n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades est jugée incompatible avec le caractère de son environnement industriel, urbain ou naturel.

Les façades principales seront orientées vers la voie de plus grand trafic.

Les matériaux apparents en façade de couverture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant : matériaux n'accrochant pas la poussière, vieillissant bien, de préférence autolavable et dont la teinte se rapproche des matériaux et parements utilisés localement : teintes de tonalité claire, moellons, ardoises, briques ...

Les parties postérieures et latérales ainsi que les annexes éventuelles seront traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

Les clôtures sur rue devront présenter une unité d'aspect sur l'ensemble de la zone : grillage doublé ou non de haies vives, d'une hauteur maximale de 2,20 mètres.

Toute installation ou modification d'une publicité, enseigne ou pré-enseignes sur l'ensemble de la zone est soumise à autorisation préalable.

Tous les dispositifs de construction (structures, cadres ...) seront constitués en matériaux durables.

Les publicités, enseignes et pré-enseignes ne peuvent unitairement dépasser 12 m² et seront intégrés à la composition d'ensemble de la façade.

Un seul dispositif scellé au sol de type panneau enseigne publicitaire, 4X3 m est admis par parcelle industrielle ou unité foncière et par façade de rue. Ce dispositif est alors exclusif de tout autre dispositif publicitaire tel que structures tridimensionnelles, mâts enseignes, panneaux lumineux.

Un recul de 25 m minimum est imposé pour leur implantation le long de la RD 613, de la rocade, de la RD 579, RD 519 et RD 48.

Zone d'entrée de ville RD 613

Généralités

Les constructions, annexes et logements doivent faire l'objet d'un traitement homogène de toutes les façades (arrières et latérales notamment).

Pour toute construction visible de la RD 613, un traitement architectural des couvertures et accessoires en toiture (extracteurs, éclairages, prises d'air, cheminées ...) sera particulièrement soigné.

Les marges de recul des constructions par rapport aux voies recevront un traitement végétal et minéral soigné.

Les matériaux

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, tels carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Ils sont revêtus d'un enduit dont la teinte devra être indiquée à la demande du permis de construire.

Les couleurs

Pour la couleur des revêtements de façades de type bardage métallique : la teinte de masse sera choisie dans les gris, blancs cassés, ocre beiges.

La couleur dominante pourra être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque, dans la mesure où elle occupe une surface limitée de la façade.

Les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonie avec celui des dites façades.

Les clôtures

Dans tous les cas, les clôtures sur voie de desserte devront présenter une unité d'aspect sur l'ensemble de la zone : grillage doublé de haies vives.

Les clôtures édifiées à proximité immédiate des accès des établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usines, d'entrepôts et de commerces ou aux intersections de voies.

Les clôtures sur les voies publiques seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximum de 2,20 mètres de haut sur potelets métalliques ou d'un grillage sur plaques basses béton préfabriqué entre poteaux de même nature, en cas de dénivellation.

Les clôtures devront être doublées d'une haie bocagère (selon la typologie de l'étude en application de l'article L.111-1-4).

Les clôtures entre voisins devront être établies en mitoyenneté, conformément aux dispositions légales : grillage de 2,20 m de haut maximum sur potelets métalliques entourés d'une haie vive de type haie champêtre.

La publicité

Toute installation ou modification d'une publicité, enseigne ou pré-enseigne sur l'ensemble de la zone est soumise à déclaration préalable.

Tous les dispositifs (structures, cadres ...) seront constitués en matériaux durables et l'ensemble du dispositif ainsi que les messages devront être maintenus en bon état de propreté et d'entretien.

Un seul dispositif d'enseignes dont la surface est limitée à 12 m² sera autorisé par bâtiment.

L'enseigne apposée sera intégrée à la composition architecturale de l'ensemble bâti. Elle pourra constituer en elle-même un élément de composition architecturale si ses dimensions ou son graphisme dépasse 12 m². Indépendamment des bâtiments, un seul dispositif scellé au sol de type panneau enseigne publicitaire 4 X 3 m est admis par parcelle industrielle (ou unité foncière) et par façade de rue. Ce dispositif est alors exclusif de toute autre dispositif publicitaire tel que structures tridimensionnelles, mâts-enseignes, panneaux lumineux...

Un recul de 25 mètres minimum est imposé pour leur implantation le long de la RD 613.

La publicité et l'affichage doivent être conformes aux dispositions réglementaires en vigueur. Toute publicité, enseigne lumineuse ou non, accrochée ou non, au bâtiment doit être traitée en harmonie avec l'architecture des bâtiments et la polychromie employée.

Chaque entreprise doit positionner son enseigne de façon à ce que l'utilisateur puisse la voir depuis son véhicule. Ces enseignes doivent être situées le long des voies ou sur les façades.

Aucun élément publicitaire ne peut être installé dans les diverses marges de recul en dehors d'un panneau bas dont la hauteur totale n'excède pas 1 mètres signalant la raison sociale de l'établissement.

Aucune publicité ou enseigne lumineuse ne doit être accrochée au-delà de la ligne d'acrotère du bâtiment sauf sur des éléments verticaux ponctuels de grande hauteur. Les façades et enseignes lumineuses donnant sur les voies publiques peuvent être éclairées la nuit de telle sorte que leur éclairage ou leur éclairage ne soient pas éblouissants pour les usagers de ces voies publiques.

Les projets relatifs aux enseignes sur bâtiment devront être définis avec la polychromie du traitement de façade, dès la demande de permis de construire.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Se reporter aux définitions communes à toutes les zones.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations diverses des parties minérales.

Une proportion de 20 % au moins de la surface de la parcelle traitées en espaces verts est exigée.

Ce seuil pourra être abaissé à 15 % lorsqu'un soin particulier sera apporté au traitement paysager des plateformes de stationnement (*evergreen*, ou autre procédé en réduisant l'impact).

On aura recours à des plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules de plus de 1000 m² et des aires de stockage extérieures.

Un espace doit être aménagé sur la parcelle pour le stockage et l'élimination des déchets verts (tonte, taille...).

Zone d'entrée de ville RD 613

Le traitement de l'espace du devant signalé graphiquement est obligatoire. La partie plantée de cet espace ne doit pas être inférieure à 50 % de cette surface. Lorsque l'implantation des bâtiments se fait au-delà de la bande du devant de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 613, la surface de recul supplémentaire devra être plantée au minimum à 20 % de sa surface. Les fonds de parcelles en frange d'espace rural (au sud) seront plantés avec des arbres de hautes tiges afin de ménager une transition (écran boisé) avec le bocage. Les limites latérales seront plantées sous forme de haie bocagère (strate

arborescente et par endroit, strate arbustive) en respectant la typologie définie dans l'étude en application de l'article L.111-1-4.

Dans tous les cas, tout projet devra comporter un relevé des plantations existantes et devra indiquer les mesures prises pour en assurer la conservation ou si cette dernière s'avérait impossible, le remplacement. Les dossiers de permis de construire devront comporter le projet complet des plantations prévues.

Un traitement architectural et paysager de qualité dans les zones de parking permet d'estomper des lieux disgracieux par la mise en place de bandes plantées, de massifs d'arbres et d'arbustes par exemple. Cela donne la possibilité d'effectuer un travail en volume ainsi que de dissimuler la masse de véhicule ; les surfaces non construites et non aménagées en circulation et aires de stockages, de retournement et de stationnement feront l'objet d'un traitement paysager végétal. (engazonnement, plantation) et minéral.

Les plantations nouvelles doivent faire l'objet d'un avant-projet d'espaces verts qui doit être produit au permis de construire. La plantation d'au moins une limite séparative favorise la végétalisation de limites latérales, et l'obligation de planter des fonds de parcelles permet de structurer l'image de l'ensemble de la zone.

Il doit être tenu compte, dans la mesure du possible, des plantations qui ont pu être faites sur les fonds voisins de façon à assurer une continuité par tous les fonds mitoyens.

L'espace de représentation (espace du devant) doit être traité d'une manière privilégiée. Le traitement de l'espace du devant concerne l'espace disponible entre le bâtiment et la limite des voies et emprises publiques. Il est délimité en fonction des règles de retrait (article 6) désormais d'au moins 25 mètres. La partie plantée de cet espace ne doit pas être inférieure à 50 %. La limite entre la parcelle privée et les voies ou emprises publiques doit être signalée soit par un traitement de sol, soit par un muret., soit par une clôture (article 11) végétalisée en cas de grillage.

L'espace inter-entreprise (espaces latéraux) concerne les limites séparatives. La plantation de la bande latérale d'au moins 1,5 m peut s'effectuer soit par une haie taillée soit de préférence par un écran « brise vent ». La plantation d'un rideau paysager en fonds de parcelle avec des haies de plus de 2 m de haut conduit à réserver une bande d'au moins 2 m de large. Il peut aussi servir d'écran visuel sur la limite séparative avec la voirie. Les surfaces de zone de recul par rapport aux limites sur emprises publiques (définies par l'article 6) doivent être affectées pour un quart aux espaces verts et doivent présenter une largeur minimum de 1 m en tout point à compter de ces mêmes emprises. En cas de plusieurs accès à une même parcelle, les espaces situés entre les accès devront faire l'objet d'un traitement paysager végétal et minéral (type bosquet).

Quelle que soit leur surface, les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un sujet pour 6 places de stationnement. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules et des aires de stockage de plus de 1000 m².

Les dépôts et décharges doivent être dissimulés par des écrans paysagers comprenant des haies vives ou des arbres à croissance rapide et à feuillage persistant agrémentés de plantes basses.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

SCHEMA D'AMENAGEMENT GLOBAL

