

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue

La zone Ue correspond à des secteurs réservés aux constructions à caractère industriel, artisanal, commercial et de bureaux, ainsi qu'aux équipements d'accompagnement d'infrastructure ou de superstructure.

Cette zone comprend des parcs d'activités et quelques îlots diffus d'activités existantes sur l'ensemble du territoire communal.

La zone Ue comprend trois sous-secteurs :

- **Uef** correspondant à la Zone Industrielle de La France,
- **Ueg** correspondant à la Zone Artisanale de La Garlière,
- **Uep** correspondant au Parc d'Activités de La Landette,
- **Uer** correspondant à un secteur propice au renouvellement urbain.

### RAPPEL

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

### ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de définies à l'article Ue2,
- L'ouverture de carrières, de gravières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les constructions et installations agricoles,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets, biens de consommation inutilisables et dépôts de véhicules,
- Les éoliennes sur des supports de plus de 12 mètres de hauteur.

**De plus, en sous-secteur Uer :**

- Toute construction ou installation à l'exception de celles définies à l'article Uer2.

### ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique sont autorisés.

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements sont autorisés sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau.
- En dehors des zones humides, les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.

**De plus, à l'exception du sous-secteur Uer :**

- Les logements de fonction s'ils sont liés à une activité existant sur place, s'ils sont rendus nécessaires par une présence permanente indispensable sur le site et s'ils sont intégrés au volume du bâtiment d'activités.
- Les commerces de détail sous réserve d'être d'une surface de plancher d'au moins 300 m<sup>2</sup>.

**De plus, à l'exception des sous-secteurs Uef et Uep :**

- L'extension des logements de fonction sous réserve qu'ils soient existants à la date d'approbation de la présente révision, que leur extension n'excède pas 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et que leur surface de plancher totale, après extension, ne soit pas supérieure à celle du bâtiment d'activité auquel ils se rattachent.

**De plus, en sous-secteur Uep :**

- Les équipements publics.

**De plus, en sous-secteur Uer :**

- L'extension des activités existantes,
- Les opérations d'ensemble, de renouvellement urbain, au bénéfice de l'habitat.

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

#### **I. Accès**

- La création de nouveaux accès est interdite sur la RD 948.
- Les accès privatifs sur RD sont interdits, hors agglomération.
- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## **II. 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.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et des services de réputation.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Les voies en impasse, existantes ou à créer, pour un minimum de 3 lots individuels, devront être aménagées d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

## **ARTICLE Ue 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I. Alimentation en eau**

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et à la charge du maître d'ouvrage.
- L'interconnexion entre le réseau public d'eau potable et tout réseau privé (puits notamment) est interdite.

### **II. Réseaux souples**

- Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, sauf avis technique contraire de la commune.

### **III. Assainissement**

Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement collectif.

#### **a) Eaux usées en sous-secteurs Uef, Ueg et Uep**

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé. En particulier, le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur.

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

**a) Eaux usées en dehors des sous-secteurs Uef, Ueg et Uep**

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif non collectif respectant les dispositions réglementaires en vigueur.
- Toutefois, en la présence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau.
- Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé. En particulier, le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

**b) Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- On favorisera le traitement naturel, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

**ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Néant

**ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique et les bâtiments d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles qui suivent dans cet article.

**6.1 En agglomération**

- Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.
- Des implantations différentes sont toutefois autorisées dans les cas suivants :
  - lorsque le projet concerne l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes,

- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble,
- lorsque le projet concerne un bâtiment annexe sur une parcelle déjà occupée par un bâtiment principal,
- lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructures tels que postes de transformation, stations de relevage...
- lorsque le projet concerne une isolation par l'extérieur.

## 6.2 Hors agglomération

- Sauf dispositions contraires indiquées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à :
  - 75 m au moins de l'axe des routes classées à grande circulation
  - 10 m de l'axe des autres voies publiques
  - 5 m de l'alignement des voies privées.
- Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées :
  - pour l'extension, la réhabilitation, la transformation, le changement de destination, de bâtiments existants,
  - le long des voies non ouvertes à la circulation automobile à condition de ne porter atteinte ni à une haie ni au paysage.
  - lorsque le projet consiste à procéder à une isolation par l'extérieur.
- De plus, ces retraits ne s'appliquent pas :
  - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
  - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - aux réseaux d'intérêt public

## ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles qui suivent dans cet article.
- Les bâtiments d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles d'implantation du présent article.
- Les constructions à usage d'activités autres que de bureaux doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives, ou en limites à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu,...). Des implantations différentes sont toutefois autorisées lorsque le projet concerne une isolation par l'extérieur.
- Les parties des constructions réservées aux logements de fonction ou aux bureaux doivent être implantées à 3 mètres au moins des limites séparatives. Des implantations différentes sont toutefois autorisées lorsque le projet concerne une isolation par l'extérieur.

## **ARTICLE Ue 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

## **ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

## **ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Les ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles de cet article.
- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. En cas de terrain en pente, la hauteur sera calculée au point médian.
- La hauteur des constructions à usage d'activités est limitée à 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

### **En dehors des sous-secteurs Ueg et Uep :**

- La hauteur des constructions à usage de logements, autorisées dans la zone, est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Dans le cas d'un logement intégré au bâtiment d'activité, il pourra être surmonté d'une partie à usage d'activités, la hauteur totale du bâtiment ne devant pas excéder 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée. Il en va de même des ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

### **En sous-secteur Ueg :**

- La hauteur des constructions à usage de logements, autorisées dans la zone, est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Dans le cas d'un logement intégré au bâtiment d'activité, il pourra être surmonté d'une partie à usage d'activités, la hauteur totale du bâtiment ne devant pas excéder 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée. Il en va de même des ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

### **En sous-secteur Uep :**

- La hauteur maximale des équipements publics et des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée. Il en va de même des ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

## ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- Les matériaux destinés à être recouverts ne devront pas être laissés apparents.
- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve du respect des autres règles ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

### 11.1 – En dehors des sous-secteurs Uef et Uep :

Toute construction nouvelle devra s'intégrer à son environnement par :

- la simplicité et les proportions de ses volumes,
  - la qualité et la pérennité des matériaux,
  - l'harmonie des couleurs,
  - leur tenue générale.
- Les dépôts liés aux activités industrielles, artisanales ou commerciales devront être masqués.

### 11.2 – En sous-secteurs Uef :

#### a) Construction

- L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone industrielle et l'harmonie du paysage existant.
- Les principes suivants devront être respectés :
  - Simplicité des formes,
  - Harmonie des volumes,
  - Harmonie des couleurs non violentes.
- Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.
- La toiture sera de préférence à faible pente et les matériaux aussi neutres que possible. Dans le cas d'une toiture en terrasse ou à très faible pente, l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant et ne doit pas se distinguer du traitement de la façade.
- Les matériaux apparents de façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Leur définition : profils, textures, couleurs doivent être clairement identifiables dans la démarche de permis de construire.
- Certains enduits, parements, bardages ou habillages peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur.
- Les couleurs trop claires (blanc en particulier) sont à proscrire. Les teintes seront plutôt choisies dans la palette de gris (gris-bleu, gris-vert,...).
- Des écrans de végétation contribueront à « fondre » ces bâtiments dans le paysage.

- Les aires de stockage ou de dépôt des matériaux devront notamment être obligatoirement masquées par des écrans de verdure.
- Tous les permis de construire seront présentés avec une notice définissant les matériaux et les couleurs utilisés pour la construction.

#### **b) Clôtures**

- Les clôtures en façade de la RD 948 seront implantées à 12 mètres en retrait de l'emprise de la voie. Elles seront constituées de grillage plastifié à maille soudée, carrée ou rectangulaire sur poteaux métalliques. Leur hauteur maximale est fixée à 2 mètres.
- Les clôtures en limite séparative et le long de la voie interne de la zone industrielle seront constituées par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie, sans ou avec mur bahut, ce dernier étant limité à 0,40 mètre maximum de hauteur.
- En limite séparative, les clôtures seront doublées d'une plantation linéaire de largeur variable composée d'arbres et d'arbustes d'essence indigène. Ces plantations ne devront pas déborder sur la marge inconstructible avant (40 mètres par rapport à l'axe de la RD 948).
- Des clôtures pleines peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités impératives ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle concernée, sous réserve d'être construites en matériaux de même nature et de même couleur que le bâtiment principal. En aucun cas elles ne seront admises dans la partie comprise entre l'alignement du domaine public et l'alignement de façade des bâtiments.
- La hauteur maximum des clôtures est fixée à 2 mètres. Toutefois, à l'angle de la voie communale et de la voie interne de la zone d'activités, sur une longueur de 50 mètres pour chacune d'elle (mesurée dans l'axe), la hauteur de la clôture ne dépassera pas de plus de 1 mètre le niveau de l'axe de la chaussée.

#### **c) Les éclairages**

- Les projecteurs extérieurs éblouissants sont interdits.
- Pour des raisons de sécurité, un éclairage doux externe peut être prévu par des lanternes sur potence ou sur mât non loin des façades avant.

### **11.3 – En sous-secteurs Uep :**

- Tous les permis de construire sont présentés avec une notice définissant les matériaux et les couleurs utilisés pour la construction, les enseignes, les clôtures ainsi que l'aménagement des abords, avec les plans de plantations précisant l'organisation générale ainsi que le choix végétal.

#### **a) Construction**

- L'ensemble des constructions et des terrains utilisés ou non de chaque parcelle doit être aménagé et entretenu de telle sorte que l'aspect qualitatif et la propreté de la zone d'activités ne soient pas altérés.
- Les bâtiments intégrés au paysage sont les garants de l'image qualitative de la zone d'activités.

**b) Façades**

- Les bâtiments et annexes présentent une architecture simple et soignée et doivent s'intégrer dans le paysage.
- Le traitement des différentes façades est tel qu'elles puissent être vues avec intérêt depuis les différentes circulations.
- Les constructions situées à l'angle de deux voies ou marquant un espace public font l'objet d'une recherche de composition d'ensemble des différentes façades.
- Les façades de bâtiments vues depuis la RD 4, la RD 160 et la RD 2160 et participant à la vitrine principale de la zone d'activités sont traitées avec un soin particulier.

**c) Les matériaux**

- L'emploi à nu de matériaux de remplissage destinés à être enduits est interdit.
- Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment sont traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.
- Le choix des couleurs pour les matériaux utilisés en façades et en couverture, ainsi que pour les enseignes, est fait dans un souci d'harmonie et d'intégration dans le site.

**d) Les clôtures**

- La mise en place de clôtures n'est réalisée que pour des impératifs nécessaires à la sécurité.
- Dans cette éventualité, les clôtures, tant à l'alignement qu'en limites séparatives, sont constituées soit par des haies vives, soit par un grillage rigide à mailles rectangulaires ou tout autre dispositif à claire voie, sans ou avec un mur bahut, ce dernier étant limité à 90 cm de hauteur maximum. Les poteaux qui maintiennent le grillage sont métalliques et de couleur identique au grillage.
- Des clôtures pleines peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités impératives ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle concernée, sous réserve de ne pas dépasser 2 mètres de hauteur.
- Des haies vives peuvent être plantées tant à l'alignement qu'en limites séparatives.
- Ces haies sont constituées de végétaux qui figurent sur la liste indiquée à l'article Ue 13, ci-après. Sont interdits notamment le thuya et le laurier palme.
- Les murs et murets sont interdits.

**e) Les enseignes**

- En aucun cas, les éclairages, les publicités, les enseignes lumineuses et les totems privés ne peuvent être localisés sur les espaces publics.
- Les enseignes lumineuses sont fixées obligatoirement sur les façades des bâtiments, les enseignes clignotantes et les enseignes en toiture sont interdites. Le principe est d'intégrer les enseignes graphiques dans l'architecture du bâtiment.
- L'orientation directe des éclairages privés vers la RD 4, la RD 2160, la RD 160 et les autres voies publiques est interdite.

- Le principe de signalisation et les enseignes sont joints à la demande de permis de construire.

#### **ARTICLE Ue 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.

##### **De plus, en sous-secteur Uef :**

- Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de manœuvre de véhicules, de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite. Il n'est pas prévu d'arbres de haut jet sur ces parkings éventuels.

#### **ARTICLE Ue 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés.
- Tout travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

##### **De plus, en sous-secteur Uef :**

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent, lorsque la nature du sol le permet, être aménagés en espaces verts comportant des arbres de haute tige (sauf dans la marge inconstructible avant).
- Les dépôts et décharges seront entourés d'un écran de verdure. De plus, les aires de stationnement arrière seront plantées d'arbres de haute tige.

- La plantation de végétaux hôtes du « feu bactérien » est interdite, en particulier les végétaux suivants :
  - Malus et pyrus (pommiers et poiriers) ornementaux,
  - Cydonia et sorbus (cognassiers et sorbiers) ornementaux,
  - Crataégus (cotonéaster),
  - Pyracantas (buisson vert),
  - Orme.

#### **ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

#### **ARTICLE Ue 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

#### **ARTICLE Ue 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Aucune règle particulière n'est prescrite.