

ZONE UEC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UEC correspond à la zone d'activités de Lavalduc, principalement dédiée aux activités commerciales, artisanales, services et bureaux.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS

ARTICLE UEC1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1 Usages, affectation des sols, types d'activités et constructions interdites

Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances précisés à l'«*article 3 du TITRE I - Dispositions Générales*», tels que délimités aux documents graphiques et/ou figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes, les interdictions précisées à l'«*article 3 du TITRE I*» et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.

De plus, sont interdits :

- Les cinémas,
- Les salles d'art et de spectacles,
- Les constructions et installations destinées aux activités agricoles ou forestières,
- Les habitations constituant des logements,
- Les hébergements autorisés au paragraphe 1.2 ne pourront faire l'objet d'aucune division parcellaire visant à détacher la partie de terrain concernée par l'hébergement de celle concernée par l'activité,
- Les piscines,
- Les campings, les Parcs Résidentiels de Loisirs, les aires d'accueil et les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage,
- Les résidences démontables ou transportables ainsi que les abris précaires,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les ouvertures de carrières,
- Les dépôts de véhicules, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés et les déchets de toute nature,
- Les constructions et installations liées à la production d'énergie renouvelable sous forme de panneaux photovoltaïques au sol,
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

1.2 Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances précisés à l'«*article 3 du TITRE I - Dispositions Générales*», tels que délimités aux documents graphiques et/ou figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes, les prescriptions particulières édictées à l'«*article 3 du TITRE I*» et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.

De plus :

- Les constructions destinées au gardiennage de l'entreprise peuvent être autorisées, à condition :
 - de justifier de la nécessité de leur présence au regard du fonctionnement et de la sécurité des établissements,
 - que la Surface de Plancher n'excède pas 50 % de la Surface de Plancher dédiée à l'activité ni 100 m² de Surface de Plancher,
 - que l'espace d'hébergement soit adossé ou intégré dans le volume de la construction dédiée à l'activité,
 - qu'il soit réalisé concomitamment ou après le bâtiment dédié à l'activité,
 - de ne faire l'objet d'aucune division parcellaire visant à détacher la partie de terrain concernée par l'hébergement de celle concernée par l'activité.
 - que l'accès à la parcelle soit unique, à la fois pour le logement et pour l'activité.

- Les constructions destinées à l'industrie peuvent être autorisées à condition :
 - qu'elles soient destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire,
 - qu'elles ne soient pas rattachées aux domaines de l'industrie pétrolière, de la chimie, de la sidérurgie
 - qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de risque ou de nuisance pour les personnes et l'environnement (risques de pollution, d'inflammation ou d'explosion, nuisances sonores et olfactives, dégagement de poussières notamment).

ARTICLE UEC2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1 Mixité fonctionnelle

Sans objet

2.2 Mixité sociale

Sans objet

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE
--

ARTICLE UEC3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'unité foncière.

3.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 12 m maximum au faitage.

Elle peut être portée à 15 m maximum au faitage, exceptionnellement et ponctuellement, à condition :

- d'être justifiée et liée à l'installation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de l'entreprise,
- que la surélévation ne concerne pas plus d'un tiers du volume de la construction,
- que les constructions soient situées à l'intérieur de l'îlot délimité par les allées Marie Curie, Charles Laveran et Jean Perrin.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ne sont pas soumis à ces dispositions si leurs nécessités techniques ou de fonctionnement en imposent autrement.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions respecteront un retrait minimal de :
- 5 m par rapport aux voies et aux emprises publiques,

Cette disposition ne s'applique pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

Toutefois, aucune construction ni clôture ne peut être implantée à moins de 4 mètres du franc-bord d'un canal ou d'un fossé.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions respecteront un retrait minimal de 5 m.

Cette disposition ne s'applique pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

Toutefois, aucune construction ni clôture ne peut être implantée à moins de 4 mètres du franc-bord d'un canal ou d'un fossé.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UEC4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 Règles alternatives à celles prévues à l'article UE3

Non réglementé.

4.2 Qualité architecturale des façades

L'utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Les matériaux de construction tels que par exemple les carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques, parpaings ..., devront être enduits. Les couleurs d'enduits seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site ou au paysage naturel ou urbain.

Les colonnes techniques et appareils de conditionnement d'air ne doivent former aucune saillie sur les parties apparentes des façades et ne doivent pas être visibles depuis les voies et espaces publics.

Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement de la construction, tels que les canalisations d'eaux usées, les colonnes de distribution d'eau, d'électricité, de gaz, les conduits d'évacuation des gaz brûlés, de fumée, doivent être installés à l'intérieur des constructions.

Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité doivent être soit intégrés au bâtiment, soit encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

Aucune enseigne ou signal ne devra être situé au-dessus des acrotères ou de l'égout des toitures. Seules les enseignes indiquant la raison sociale et le sigle de l'entreprise sont autorisés. Toute autre publicité et affichage sur les façades des constructions sont interdits.

En outre les caractéristiques des enseignes devront respecter les prescriptions édictées au sein du Règlement Local de Publicité (RLP). (Se référer au Tome 2 – Annexes).

4.3 Qualité architecturale des toitures

Les toitures inclinées auront une pente comprise entre 25% et 35%.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs solaires doivent être intégrés dans le volume des toitures en pente, sans saillie.

4.4 Qualité architecturale des clôtures

Toute publicité et affichage sur les clôtures sont interdits.

Les clôtures, piliers et portails doivent être de forme simple et leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures peuvent être composées :

- d'une grille accompagnée ou non d'une haie végétale,
 - ou d'un grillage accompagnée ou non d'une haie végétale,
 - ou d'une haie végétale,
 - ou d'un système à clairevoie, métal ou bois,
 - ou d'un système plein, métal ou bois,
- ces dispositifs pourront être soutenus par un mur bahut d'une hauteur maximale de 60 cm.
- ou un mur maçonné plein.

Les autres formes de clôtures ne sont pas autorisées, sauf contrainte règlementaire liée à la nature de l'activité.

Les parties maçonnées, telles que les piliers des portails, seront nécessairement recouvertes d'un enduit. La couleur de l'enduit doit être en harmonie avec celle de la construction.

Le masquage des grilles et grillages par des bâches synthétiques, palissades en bois ou autres matériaux visant à opacifier la clôture, sont interdits.

Seuls sont autorisés, dans cet objectif, les écrans végétaux/haies végétales.

4.5 Eléments du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver à restaurer ou à mettre en valeur ou à requalifier

Sans objet.

4.6 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

Non réglementé.

4.7 Majoration de volume constructible des constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE UEC5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 Obligations en matière de préservation de surfaces non imperméabilisées

Pour toute nouvelle construction ou extension supérieure à 40 m² d'emprise au sol au moins 10% de la surface de la parcelle support du projet sera préservée/aménagée en jardin/espace vert de pleine terre.

Les marges de recul imposées par rapport aux canaux aux paragraphes 3.3 et 3.4 devront préserver leurs caractéristiques naturelles. Cette disposition ne fait toutefois pas obstacle à leur entretien régulier.

5.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Des plantations d'arbres de haute tige doivent être réalisées de manière à masquer les bâtiments prévus, notamment les entrepôts, ateliers de production et aires de stockage.

Les aires de stationnement réalisées à l'air libre seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 emplacements en enfilade et pour 6 emplacements en opposition.

5.3 Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Sans objet.

5.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Lorsque les volumes de rétention sont réalisés à l'air libre, ils seront préférentiellement constitués de bassins ouverts et accessibles, les talus des bassins seront très doux afin d'en faciliter l'intégration paysagère et pérenniser l'entretien.

5.5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Sans objet.

ARTICLE UEC6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et des installations, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

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 véhicules utilitaires en fonction de l'activité de ces établissements.

L'ensemble des places de stationnement sera réalisé sur les parcelles privées.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

6.1 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules

Pour les constructions destinées à l'hébergement du personnel :

Il doit être créé 2 places de stationnement par hébergement.

Pour les constructions destinées à l'artisanat :

Il doit être créé 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de Surface de Plancher entamée.

Pour les constructions destinées au commerce :

Il doit être créé 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente entamée.

Pour les constructions destinées à la restauration :

Il doit être créé 1 place de stationnement par tranche 10 m² de salle de restaurant entamée.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

Il doit être créé 1 place de stationnement par chambre.

Pour les constructions destinées aux bureaux et services :

Il doit être créé 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de Surface de Plancher entamée.

Pour les constructions d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places de stationnement à aménager sera déterminé en tenant compte la nature et de la fréquentation de l'équipement.

6.2 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les vélos

Pour les constructions destinées aux bureaux :

Lorsque les bâtiments neufs comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent également être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera un système de fermeture sécurisé (ou sera surveillé) et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial :

Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, sont équipés de places de stationnement destinées à la clientèle, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que les bâtiments,
- il comportera des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il sera dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 10 % de l'effectif de la clientèle et des salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Pour les constructions destinées aux services publics :

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il sera dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

6.3 Obligations en matière de points de recharge pour véhicules électriques

Lorsque les bâtiments neufs :

- à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés,
- accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public,

ces parcs de stationnement doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ces parcs de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ces parcs de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Lorsque les bâtiments neufs :

- constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, sont équipés d'un parc de stationnement destiné à la clientèle,

ces parcs de stationnement doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 5 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UEC7 - Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les nouvelles constructions et les constructions existantes faisant l'objet d'extension ou de changement de destination devront être compatibles, au regard de leur usage, avec le gabarit des voies publiques et privées existantes ou prévues.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation, publiques ou privées, présenteront des caractéristiques adaptées permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile, et, le cas échéant, de ramassage des ordures ménagères. Elles devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies en impasse devront comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, ou assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour. Elles devront être conçues de façon à n'être en aucun utilisées en tant qu'aire de stationnement pour les usagers.

Les voies privées de circulation intérieure, les carrefours et les accès sur ces voies devront être aménagés de manière à permettre le passage direct, sans manœuvre, de véhicules lourds et encombrants, et, particulièrement, des engins de défense contre l'incendie.

7.2 Accès aux voies ouvertes au public

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent être implantés avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

Ils doivent également être dimensionnés de manière à permettre l'accès des engins de défense contre l'incendie sur la parcelle et à la construction.

7.3 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Selon la nature et l'importance du projet, des aménagements spécifiques pourront être exigés.

ARTICLE UEC8 - Desserte par les réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

8.1 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

8.2 Conditions de desserte par les réseaux publics d'assainissement

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

8.3 Conditions de desserte par les réseaux d'énergie et d'électricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation ou des besoins énergétiques doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Il peut toutefois être dérogé à cette règle pour les constructions autonomes en énergie.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

8.4 Gestion des eaux pluviales

Se référer à la cartographie du zonage d'assainissement des eaux pluviales (Tome 2 – Annexes) et à l'« article 10- Gestion des eaux pluviales » des Dispositions Générales du présent règlement.

8.5 Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public existant au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux publics aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite des emprises publiques.

La réalisation de voies nouvelles destinées à desservir des opérations ou des constructions s'accompagne de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tout type de réseau, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et numérique.

