

ZONE UE

Le caractère de la zone UE

Il s'agit de la zone d'activité économique « Espace Roussillon » existante située au niveau du Crest.

Elle est destinée à recevoir une urbanisation sous forme principalement d'activités de services et de commerces. Elle est également destinée à recevoir les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

Conformément à l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des routes départementales, cette zone est concernée par des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit dans lesquels des règles de construction doivent être respectées. Ils sont identifiés sur les plans de zonage.

Elle comprend des secteurs dans lesquels :

- Un espace boisé classé a été identifié, correspondant à un espace planté situé en bordure de la RD n°83 en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.*
- Des emplacements réservés ont été identifiés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.*

La zone UE est concernée partiellement par le risque inondation.

ARTICLE UE-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UE-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
7. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieur à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m².
8. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
9. Les constructions à usage d'habitation.

10. Dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE UE-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sous réserve d'être desservie par une voie ouverte à la circulation publique et raccordée aux réseaux publics d'eau potable, d'assainissement des eaux usées et eaux pluviales, sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :
 - artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ...
2. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
5. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), les constructions doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.
6. Pour les parcelles grevées d'un risque inondation issu du PPRI ou du PGRI, la hauteur du premier plancher habitable devra être adaptée à la hauteur d'eau identifiée. Les équipements publics tels que bassin d'orage, voirie, place, espace vert, containers... devront être aménagés sur les secteurs les plus vulnérables face au risque.

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

1. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement.

Si les constructions projetés, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

Les accès directs sur la RD n°83 sont interdits.

ARTICLE UE-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent, dans la mesure du possible, être établis en souterrain.

ARTICLE UE-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

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

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, à une distance ne pouvant pas être inférieure à 15,00 mètres.

Le long de la RD n°83 cette distance est portée à 35,00 mètres par rapport à l'axe de la RD n°83.

Le long du boulevard Georges Frêche, cette distance est portée à 10 mètres.

Toute zone de stockage extérieur est interdite dans une bande de 40 mètres depuis l'axe de la RD 83 et de ses bretelles. Cette disposition ne vise pas le stationnement des véhicules.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

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

Les constructions peuvent être réalisées :

- soit en limite séparative, à la condition de s'adosser à une construction voisine de hauteur sensiblement égale.
- soit en retrait par rapport à cette limite. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4,00 mètres ($L=H/2$).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE UE-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions sans jamais être inférieur à 4,00 mètres.

ARTICLE UE-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UE-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée selon un axe vertical en tous points de la construction entre le niveau du sol naturel (cote NGF) avant travaux et le faîtage selon un axe vertical.

2. Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

3. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 10,00 mètres. Au sud du chemin de Saint-Jacques cette hauteur pourra être portée à 14,00 mètres sur une surface représentant 30 % de l'emprise du bâtiment.

La hauteur des zones de stockage extérieur ne peut excéder 4,00 mètres.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

Dans le cas de travaux de rénovation, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante la hauteur pourra être majoré de 2 mètres.

ARTICLE UE-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Formes et volumes

Les volumes simples s'apparentant à des parallélépipèdes habituels en différenciant par exemple par le volume, les locaux administratifs des locaux de production, de maintenance ou de stockage, par le recours à des matériaux et des formes combinant architecture traditionnelle et contemporaine, par un effort particulier à porter sur le traitement des espaces extérieurs.

Les bâtiments devront être implantés parallèlement à l'axe général des voies existantes, modifiées ou à créer et publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. Cette disposition ne s'applique pas le long du Boulevard Georges Frêche.

Les saillies de volumes et les décrochés sont autorisés dans la limite des prospects. Les acrotères sont obligatoires en périphérie des terrasses et des toitures en bac acier.

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).

2. Toitures

Sont autorisées :

- Les toitures terrasses. Pour leur traitement, le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées.
- Toitures traditionnelles en tuile canal de teinte naturelle rouge. Elles suivront alors une inclinaison comprise entre 25 et 33 %.

Les matériaux de couvertures devront être choisis de manière à ce que leur couleur assure une bonne intégration dans le paysage.

3. Façades

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec une bonne économie de la construction.

De façon générale sont autorisés :

- Les bardages métalliques et/ou alu impérativement lisses ou nervurés horizontalement. Ils seront laqués d'usine et assortis de toutes les pièces de finition nécessaires (pièces d'angle, bavettes, chevêtres, couvertines closoirs, pieds de façades...)
- Les bardages bois obligatoirement horizontaux. Le bois devra être imputrescible par nature ou traité autoclave.
- Les maçonneries banchées pourront rester apparentes si un soin particulier a été apporté à leur mise en œuvre (béton autolissant, pas de reprise de bétonnage, trous de banche alignés).
- Des matériaux bruts peuvent rester apparents s'ils ont été conçus à cet usage (briques, moellons, béton cellulaire...)
- Les maçonneries en blocs enduites fins ou talochés.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes soins que les façades principales et en harmonie avec elles.

4. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes rectangulaires.

5. Couleurs

Pour les bardages :

- Métalliques et/ou alu, les teintes mates sont préconisées.
- Bois, les teintes naturelles sont préconisées.

Les ouvrages de menuiserie extérieure seront en aluminium, acier laqué ou PVC avec un seul matériau et une seule couleur par bâtiment. Le blanc est interdit, les tons foncés sont préconisés.

6. Clôtures

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures sur emprise publique et sur limite séparative ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur.

Elles seront constituées :

- D'un mur plein traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale. Un retrait de 0,6 mètre par rapport à l'alignement sur les voies publiques est obligatoire pour permettre la plantation d'une haie arbustive ou d'une végétation tapissante devant la clôture.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie, de couleur neutre (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie sur un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur. Le mur bahut devra être obligatoirement enduit, il sera traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale, le grillage de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

Pour les clôtures en limite d'emprise publique, des redans arborés peuvent être aménagés.

Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » de type claustras par exemple sont interdits.

7. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article UE-10.

Pour toutes nouvelles constructions, il doit être réalisé des panneaux photovoltaïques sur au moins 20% des surfaces des toitures et/ou des ombrières photovoltaïques sur au moins 20% des surfaces de stationnements.

Ils ne doivent pas être positionnés en surplomb sur le domaine public.

Les éoliennes sont interdites.

8. Enseignes et pré enseignes

Elles sont soumises à la réglementation nationale de publicité, et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

9. Dispositions diverses

Tout ouvrage en superstructure en saillie des toitures tels que cheminées, groupes froids... qui serait visible depuis la rue devra faire l'objet d'un traitement architectural.

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne pas être visible depuis le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

La hauteur des stockages extérieurs ne peut excéder 4 mètres. L'ensemble de ces espaces doit être masqué par des végétaux, haies vives, arbres à feuillage persistants, sur une hauteur suffisante afin de garantir un écran visuel.

10. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article UE-11 pourront faire l'objet d'adaptations.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

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

- Stationnements véhicules :

- un emplacement par poste de travail.
- un emplacement pour 20 m² de surfaces commerciales.
- un emplacement pour 3 personnes en fonction de la capacité d'accueil des établissements recevant du public (cinémas, restaurants, hôtels... hors surfaces commerciales).

Pour les restaurants il doit être réalisé au moins une place de stationnements pour 10 m² de surface de plancher dédiée à la salle de restaurant.

Pour les entreprises artisanales ou commerciales il doit être réalisé au moins une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher dédiée à l'activité.

Lorsque l'emprise au sol des surfaces non bâties affectées aux aires de stationnement annexes d'un immeuble de bureau soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1^o et 4^o du I de l'article L. 752- 1 du code de commerce est supérieure à 4 000 m², alors 30% de celle-ci devra être réalisée :

- Soit en rez-de-chaussée à condition que les surfaces de l'immeuble soient situées dans les niveaux supérieurs ;

- Stationnement vélos :

- un emplacement par poste de travail.
- un emplacement pour 100 m² de surfaces commerciales.
- un emplacement pour 10 personnes en fonction de la capacité d'accueil des établissements recevant du public (cinémas, restaurants, hôtels... hors surfaces commerciales).

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et prévoir le stationnement du personnel, des livraisons et de la clientèle. En ce sens, des places de stationnement réservées au personnel doivent être aménagées à raison d'une place pour 100 m² de planchers d'activités.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus : une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Ces emplacements sont à prévoir sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE UE-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations doivent mettre en valeur les bâtiments dans leur environnement. Elles ne doivent en aucun cas créer de gêne en ce qui concerne la visibilité en bordure des voies routières.

Les espaces boisés et les plantations d'arbres (alignements d'arbres ou éléments isolés) doivent être conservés, sauf exceptionnellement, dans le cas de contraintes techniques impératives et à condition que les plantations équivalentes soient réalisées.

Les aires de stationnements non couvertes, sauf les dalles doivent être plantées à raison d'un arbre d'ombrage de haute tige pour 3 emplacements dans le cas de simples rangées et donc 6 emplacements dans le cas de rangées doubles.

Les clôtures en limite de zone devront être accompagnée d'une haie végétale grimpante ou arbustive. L'aménagement paysager de cette limite devra proposer un traitement qualitatif.

Les limites des ouvrages de rétention devront être obligatoirement plantées d'une haie champêtre.

Les zones de stockage doivent être masquées par des végétaux, haies vives, arbres à feuillages persistants, sur une hauteur suffisante afin de garantir un écran visuel.

Les surfaces non construites, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 100 m² de surface non construite.