# Chapitre 5 : Zone UE

***Zone à vocation d'activités économiques : LES LOGES***

Caractère de la zone

La zone UE est une zone urbaine à vocation d'activités économiques, située à l'intersection de la RD19 et de la ligne C du RER à l'Est de la commune.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

***Sont interdits :***

- Les exploitations agricoles ou forestières.
- Les hébergements hôteliers.
- Les carrières et extraction de matériaux.
- Les dépôts de déchets de toute nature.
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les parcs d'attraction.

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

***Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve :***

- ***de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels,***
- ***de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.***

- Les constructions destinées aux entrepôts.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées aux commerces.
- Les constructions destinées aux bureaux.
- Les constructions destinées à l'habitation dans le cadre de logements nécessaires à la sécurité et à la permanence des fonctions de l'entreprise. Les locaux d'habitation devront être inclus dans l'un des bâtiments d'activités.
- Les équipements publics et d'intérêt collectif et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- Les comblements, affouillements et exhaussements de sol quels que soient leurs dimensions, sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires (aménagements paysagers, hydrauliques, travaux d'infrastructures routières, recherche archéologique, etc.) et accessoires à des projets autorisés (aménagements paysagers,….).

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

#### 1 – ACCES ET DESSERTE

***Définition***

Un accès est le point de passage entre le terrain et la voie ouverte à la circulation.

***Expression de la règle***

- Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).
- Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et à la taille des véhicules amenés à les desservir.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
- Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position 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 ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès aux établissements seront réalisés en retrait pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.

#### 2 – VOIRIE

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

  - A l'importance et à la destination des constructions projetées,
  - Aux besoins de circulation du secteur,
  - Aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Toutes les voies nouvelles auront les caractéristiques suivantes :

  - Une largeur de chaussée de 10 m minimum.
  - Des rayons de braquage qui en plan seront de 15 m par rapport à l'axe de la voie.
  - Un trottoir de 1,40 m de large de chaque côté.

### ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

#### 1 - EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

## 2 - ASSAINISSEMENT

- Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et des règlements d'assainissement du SIVOA établi en application du Code de la santé Publique et annexé au présent PLU.

- La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

- Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser est de type séparatif.

### *Eaux usées*

- Dans la zone relevant de l'assainissement collectif, le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

- En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Le règlement d'assainissement du Syndicat Mixte de l'Orge aval figure en document n°7 annexé au présent PLU.

### *Eaux pluviales*

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

- Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :
  - par récupération,
  - par infiltration.

- En cas d'impossibilité technique de récupération ou d'infiltration dans le sous-sol et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau à débit contrôlé après un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. La protection efficace du milieu naturel doit être assurée.

- En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

- Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif. Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

### 3- AUTRES RESEAUX (ÉLECTRICITE, GAZ, TELECOMMUNICATIONS)

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

## ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Article supprimé par la loi ALUR

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

- Les constructions doivent être édifiées à 10 m au moins de l'alignement.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques » liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …) doivent être implantées :
  - Soit à l'alignement de la voie
  - Soit en retrait d'au moins 2 m par rapport à la voie

## ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins des limites.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques » liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …) doivent être implantées :
  - Soit en limite séparative
  - Soit en retrait d'au moins 2 m par rapport à la limite séparative

## ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETÉ

- L'implantation des bâtiments et installations doivent être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique soient assurées.
- Une distance d'au moins 5 m est imposée entre deux bâtiments non contigus. Cette distance sera portée à 8 m en cas d'ouverture créant des vues (telle que définie dans le lexique du présent règlement).

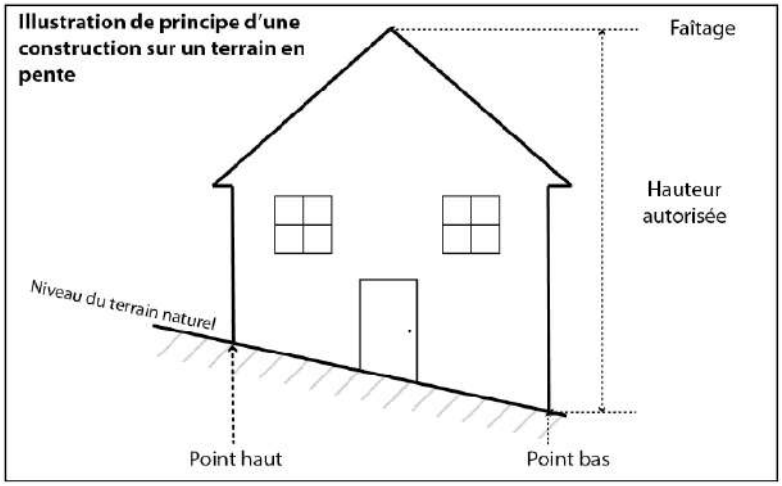
## ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions est limitée à :
  - 30 % de la surface du terrain si celui-ci est supérieur ou égal à 3 000 $m^2$,
  - 40 % de la surface du terrain si celui-ci est inférieur à 3 000 $m^2$,
- Cette règle ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …).

## ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

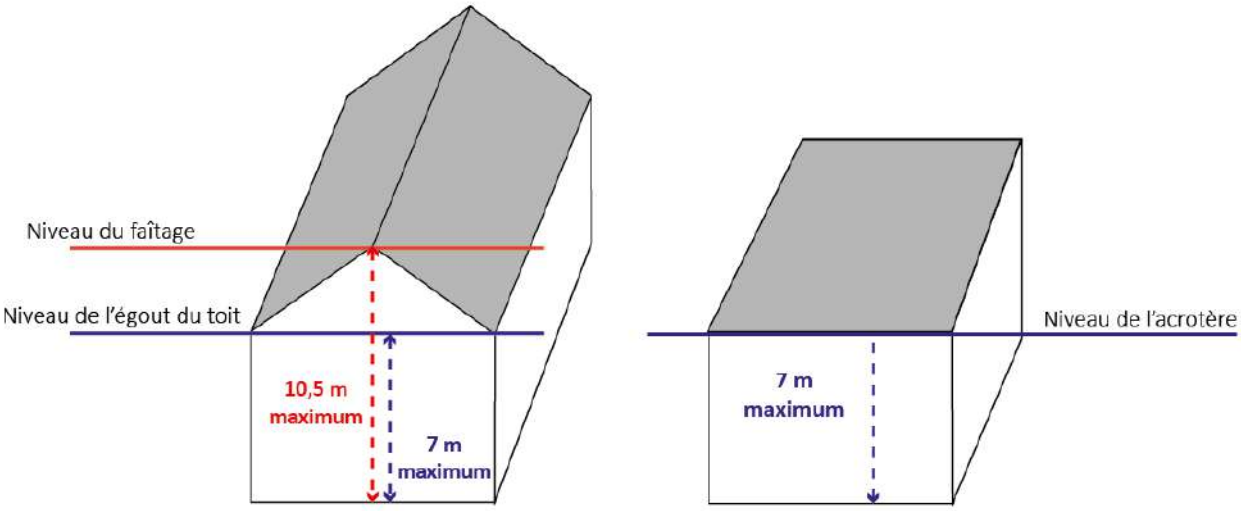
***Définition***

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage et au point le plus bas du terrain au droit des constructions.




***Expression de la règle***

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10,50 m au faîtage et 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.




- Cette règle ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …).

## ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

***Définition***

La réglementation de l'aspect extérieur des constructions concerne les bâtiments eux-mêmes et tout ce qui relève du champ d'application du permis de construire ainsi que les abords des constructions et en particulier les clôtures.

***Rappels***

- ***Art. R.111-21.*** *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

***Prescriptions***

- **Aspect général**

  L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

  Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site.

  L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …), peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

- **Abords des bâtiments**

  Dans un souci d'intégration aux sites, il sera porté une attention spéciale :

  - À l'aménagement des aires de stationnement, de stockage, aires de travail et aires techniques,
  - À l'insertion des enseignes commerciales dans le contexte environnemental bâti et naturel.

  Tout dépôt de matériaux, compacteur à déchets ou benne à déchets même provisoire, sont interdits à l'extérieur des bâtiments.

- **Façades**

  Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

  L'emploi à nu, de parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit.

- **Toitures**

  Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

  Les toitures devront s'harmoniser avec les façades et respecter des colorations plutôt neutres.

- **Clôtures**

  Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

  Elles seront constituées d'un grillage soudé rigide plastifié.

  La hauteur maximale des clôtures sur voie publique ou sur limite séparative est de 2,20 m.

- **Implantation des capteurs solaires**

Afin d'insérer au mieux les capteurs solaires dans l'environnement, il faut rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements.

## ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.
- Outre les aires de circulation et d'évolution nécessaires au fonctionnement de l'exploitation, il devra être prévu des espaces de stationnement calculés en fonction de la totalité du nombre de véhicules de livraison, de service ainsi que les véhicules du personnel et de la clientèle.
- De toute façon, chaque industrie devra pouvoir assurer sur son terrain, le stationnement de tous les véhicules dont les propriétaires auront une attache avec l'entreprise considérée.
- Pour les activités industrielles et de dépôts une aire de déchargement pour les poids lourds est exigée à l'intérieur de la propriété.

| | |
|---|---|
| Constructions destinées à l'habitation lorsque celles-ci sont liées à l'activité | Au moins 2 places par logement à partir de 50 m² de surface de plancher ; au moins 1 place seulement en deçà. |
| Constructions destinées aux bureaux | Il ne pourra être construit plus d'une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher. |
| Constructions destinées aux commerces | Au moins 1 place par 20 m² de surface de plancher. |
| Constructions destinées à l'artisanat | Au moins 1 place par 50 m² affectés à l'activité. |

<u>Stationnement des vélos</u>
Un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée située à moins de 20 m de la ou des constructions principales selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra…) mais doit être protégé des intempéries.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :

| | |
|---|---|
| Habitat collectif | Au minimum 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ; |
| Bureaux | Au minimum 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher. |
| Activités et commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et équipements publics | Au minimum une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs. |
| Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) | Au minimum 1 place pour huit à douze élèves. |

## ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- 20 % au moins de la superficie totale du terrain devra être traitée en espaces verts en pleine terre.
- Sur les parkings (hors stockage de véhicules) il devra être planté au moins 1 arbre pour 4 places de stationnement.
- A l'exception des accès et des stationnements, les marges de recul sur rue sont aménagées en espaces verts ou en espaces minéraux plantés d'arbres.

## ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Article supprimé par la loi ALUR

# SECTION 3 : PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COUVERTURE NUMÉRIQUE

## ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Performances environnementales

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte **dans la mesure du possible** les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables et durables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,….
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets
Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Toitures terrasse
Les toitures terrasses végétalisées devront être des terrasses jardins conformes aux recommandations présentées en annexe du présent règlement.

## ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Lors de la réalisation de nouvelles constructions, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération.

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications et fibre optique) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.