

ZONE Ui

Zone à vocation d'activités industrielles, artisanales et de bureaux

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires ou logistiques, où la présence d'habitat reste marginale (logements liés à l'exploitation, la surveillance et le gardiennage).

Les équipements techniques, publics ou privés, nécessaires au fonctionnement des activités sont également admis.

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

ARTICLE Ui 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et installations destinées :

- À l'hébergement hôtelier,
- Aux exploitations agricoles ou forestières.

Sont également interdits :

- Les Habitations Légères de Loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisir et les terrains de camping,
- Les carrières.

ARTICLE Ui 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve :
 - qu'elles soient liées à la direction ou au gardiennage des établissements,
 - que lorsque la surface de plancher de la construction à usage d'habitation est supérieure à 5% de la surface de plancher de la construction à usage d'activités, la construction à usage d'habitation soit intégrée à la construction à usage d'activités.
 - qu'il s'agisse de l'extension d'une habitation existante à condition que l'emprise au sol de cette extension n'excède pas 20% de l'emprise au sol de la construction existante à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que les mouvements de terre contribuent à l'insertion dans le site.
- Les installations, travaux, ouvrages et activités, y compris affouillements, exhaussements, dépôts et mesures en faveur de l'environnement sont autorisés s'ils sont nécessaires à la réalisation du projet d'élargissement ou au fonctionnement courant de l'autoroute A75.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui 3 ACCÈS ET VOIRIE

A – Accès

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

Les accès devront être adaptés à l'opération envisagée et aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation.

B – Voirie

Les caractéristiques géométriques et techniques des voiries devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles ont à desservir.

ARTICLE Ui 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

A – Eau potable

Toute construction à usage d'activités ou d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

B – Assainissement

a - Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

Les eaux industrielles devront subir un prétraitement approprié avant leur rejet dans le réseau collectif d'eaux usées.

b - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées seront rejetées vers le système public d'évacuation des eaux pluviales. Un séparateur d'hydrocarbures sera installé en aval de la collecte avant le rejet dans le réseau public si la surface imperméabilisée est supérieure à 1 000 m², en tenant compte de la surface de couverture du ou des bâtiments implantés sur la parcelle et de la surface au sol imperméabilisée (voiries intérieures, dessertes de circulation autour des bâtiments, aires de stockage).

Les installations, travaux, ouvrages et activités, y compris affouillements, exhaussements, dépôts et mesures en faveur de l'environnement nécessaires à la réalisation du projet d'élargissement ou au fonctionnement de l'autoroute A75 ne sont pas concernés par le présent article.

ARTICLE Ui 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Ui 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 – Recul

a) Par rapport aux voiries internes :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum par rapport à l'alignement de la voie de desserte comportant l'accès principal à l'immeuble de :

- 5 mètres pour les logements de gardiennage et les bureaux,
- 10 mètres pour les autres constructions,
- 5 mètres pour toutes constructions par rapport aux voies opposées ou adjacentes (lot d'angle).

En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($H=L$).

b) Par rapport à la Route Départementale n° 978 :

Les marges de recul par rapport à la Route Départementale n° 978 sont comptées à partir de l'axe de celle-ci et sont les suivantes :

- 25 mètres en l'absence de marge de recul,
- La marge de recul figurant au règlement graphique.

c) Par rapport aux autres voies et aux emprises publiques, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum par rapport à l'alignement égal à :

- La marge de recul figurant sur le règlement graphique ;
- 5 mètres en l'absence de marge de recul.

d) Pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

L'implantation se fait soit en limite séparative soit avec un retrait minimum de 1,5 mètre.

2 – Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau fini de la voie.

ARTICLE Ui 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Si la construction n'est pas implantée sur les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE Ui 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE Ui 9 EMPRISE AU SOL

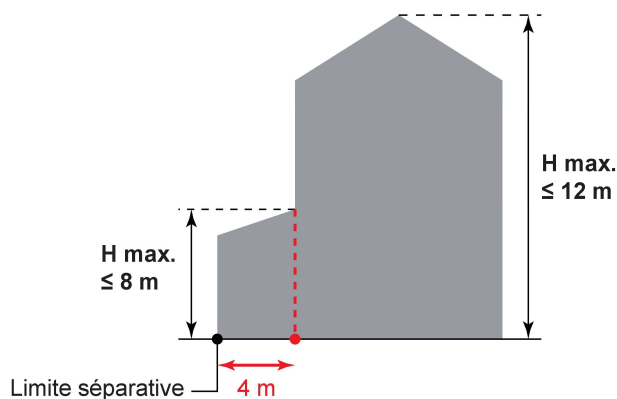
L'emprise au sol des constructions établies ne devra pas être supérieure à 60% de la surface de l'unité foncière.

Les installations, travaux, ouvrages et activités, y compris affouillements, exhaussements, dépôts et mesures en faveur de l'environnement nécessaires à la réalisation du projet d'élargissement ou au fonctionnement de l'autoroute A75 ne sont pas concernés par le présent article.

ARTICLE Ui 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'un point d'une construction se mesure soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une situation inférieure à celle du terrain naturel.

Dans une bande de quatre mètres comptée depuis les limites séparatives, la hauteur de la construction ne pourra excéder 8 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les toits terrasse ; au-delà de cette bande de quatre mètres, la hauteur de la construction ne pourra excéder 12 mètres au faîtage.



Cependant, une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas d'impératifs techniques liés à l'utilisation des locaux ou pour des constructions spécifiques indispensables, tels que silos, souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, à condition que l'ensemble présente une image architecturale cohérente.

ARTICLE Ui 11 ASPECT EXTÉRIEUR – ARCHITECTURE – CLÔTURES

Règles générales :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts et les imitations de matériaux sont interdits.

- l'emploi de fibres ciment blanc et métal non traité en bardage ou en couverture sont interdits.
- les bétons utilisés en façades extérieures ne peuvent rester bruts de décoffrage sauf lorsque ces coffrages auront été prévus à cet effet comme par exemple les bétons architectoniques.
- les différentes façades seront toutes traitées avec une qualité égale (il n'y aura pas de notion de façade secondaire ou arrière).
- les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

Harmonie architecturale :

Les bâtiments devront affirmer clairement par leur architecture, leur fonction propre d'une part, le caractère artisanal et industriel de la zone, d'autre part. Le principe architectural de la zone est de créer des bâtiments simples aux lignes pures et aux couleurs discrètes (éventail restreint des tonalités) implanté dans un environnement paysager soigné.

Volumes :

Les parties de la construction affectée à des usages différents (bureaux, ateliers, entrepôts) seront distinguées par des volumes ou des aspects différents : décrochement de toiture ou de façade, tramage des matériaux, rythme des ouvertures, etc.

Matériaux employés :

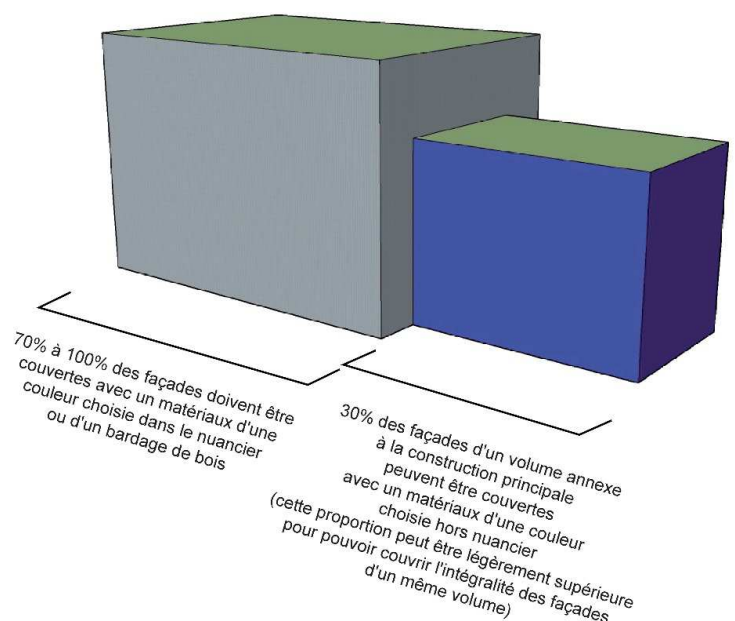
Les matériaux eux-mêmes devront exprimer modernité et simplicité :

- l'aluminium anodisé ou laqué,
- l'acier laqué,
- le verre,
- le béton.

Couleur :

En dehors des surfaces vitrées, les matériaux employés en façade ne pourront avoir plus de trois couleurs différentes. Ces couleurs seront choisies dans le nuancier annexé au présent règlement ; des couleurs différentes peuvent être admises pour l'extension d'une construction existante à l'approbation du plan Local d'Urbanisme à condition que cette couleur soit déjà présente sur la construction existante considérée.

Les couleurs vives, hors nuancier, seront admises pour des éléments ponctuels d'appel, auvent, signalisation, éléments architecturaux particuliers, mais sont interdites en soulignement des rives de façades. Un volume pourra également être distingué par une couleur hors nuancier à condition que sa superficie de façade n'excède pas 30% de la superficie total des façades de la construction.



Toitures :

Les toitures seront à faible pente (pente comprise entre 15 et 25 %). Toutes les toitures visibles seront dans une tonalité de gris, gris/bleu ou gris/vert choisie dans le nuancier annexé au présent règlement. Les toits en tuile et les matériaux réfléchissant (à l'exception des verrières et des panneaux photovoltaïques) sont interdits. Les équipements techniques disposés sur les toitures (prise d'air, ventilation, locaux techniques de monte-charge, garde-corps, etc.) seront réalisés dans une teinte identique à celle de la toiture contre laquelle ils sont implantés.

Pour les toitures en terrasse, les matériaux de couverture ne devront pas être visibles depuis le sol mais seront cachés par un acrotère réalisé dans le même matériau que la façade.

Cependant, la recherche du traitement des toitures peut conduire à l'emploi de moyens d'expression contemporains tels que toitures décollées des façades par un bandeau périphérique vitré, couverture suspendue par poutres tridimensionnelles (structure extérieure), verrière centrale en coupole ou en lanterneau triangulaire, éclairage en partie zénithale en toiture et en encorbellement sur la ou les façades ou tout autre moyen traduisant une volonté de création architecturale et d'innovation. Ils devront toutefois rester en harmonie avec l'environnement existant.

La ligne de faîtage principale devra être disposée en recherchant l'orientation la plus orthogonale possible par rapport à l'alignement de la voie de desserte comportant l'accès principal au bâtiment. Pour les toitures terrasse, la ligne de faîtage principale sera remplacée par la façade la plus longue de la construction.

Façades :

Leur conception sera marquée par la prédominance des lignes horizontales :

- bardage à nervures horizontales,
- mur souligné par des brise-soleil, auvents, lisses,
- allèges filantes en verre clair, émaillé, aluminium, panneau à structures horizontales en béton clair,
- bandeaux, acrotères, auvents filants,
- tout élément pouvant contribuer à accentuer cet effet : joints en creux, lisse, effet de soubassement marqué.

Cependant, les façades d'une longueur supérieure à 50 mètres devront être fragmentées par des dispositions architecturales différentes telles que : décrochement de toiture ou de façade, tramage des matériaux de façade, rythme des ouvertures, etc.

Les façades situées en vis-à-vis de la RD 978 ou de l'A75 ne seront pas aveugles.

Enseigne :

Les enseignes devront être intégrées dans le volume des façades et ne pas dépasser l'acrotère de la terrasse ou la ligne de faîtage.

Clôtures :

- les clôtures sont facultatives sauf pour les zones de dépôt qui devront être masquées par une clôture opaque ou une haie végétale ; on préférera néanmoins aux linéaires de haies des massifs d'arbres de haute-tige et d'essences buissonnantes afin d'obtenir un effet paysagé plus imposant et valorisant,

- les haies végétales seront composées d'un mélange d'essences ; les végétaux persistants ne représenteront pas plus de 25% de l'ensemble des végétaux plantés dans chaque unité foncière,
- les clôtures en fils barbelés sont interdites,
- Les soubassements sont interdits, mais un solin de 15 cm de haut maximum est admis,
- les clôtures ou doublement de clôtures réalisés en végétation sèche (cannage,...) sont interdits,
- la hauteur maximale des dispositifs à claire-voie sera de 2,50 m et la hauteur minimale de 1,25 m.

Aires de stockage ou de dépôt extérieures :

Elles sont interdites entre la construction principale (c'est-à-dire celle dont l'emprise au sol est la plus importante) et l'A75 pour les constructions en vis-à-vis de cette voie.

Aires de stationnements des véhicules particuliers des employés :

Les aires de stationnement des véhicules particuliers des employés devront être aménagées, pour les unités foncières situés le long de l'A75, entre la construction principale (c'est-à-dire celle dont l'emprise au sol est la plus importante) et l'autoroute. Les emplacements de stationnement de ces aires seront revêtus avec un matériau perméable ou semi-perméable.

Déblais / remblais :

L'implantation des constructions dans la pente s'effectuera en équilibrant la surface des zones en déblais avec celles en remblais.

La hauteur des remblais ou la profondeur des déblais est mesurée à la verticale entre le point du terrain naturel (avant exhaussement ou affouillement) et le point le plus haut du remblai ou le point le plus bas du déblai. Leur hauteur est limitée à 1,5 mètre mais ils peuvent être aménagés en terrasses successives n'excédant pas, chacune, la hauteur maximale admise.

Les enrochements cyclopéens sont interdits.

Les matériaux de déblais excédentaires, notamment la terre végétale, seront disposés en merlon le long de la marge de recul le long de l'A75 figurant au règlement graphique, avec une hauteur maximale de 2 mètres et avec une pente maximale de 3 pour 2.

ARTICLE Ui 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sur une aire collective est de 25 m², y compris les accès. Il est exigé :

- a) Pour les constructions à usage de bureaux, 1 place pour 50 m² de surface de plancher.
- b) Pour les constructions à usage de commerce, 1 place pour 25 m² de surface de vente.

- c) Pour les constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt, 1 place pour 100 m² de surface de plancher jusqu'à 1 000 m² de surface totale de plancher, puis 1 place supplémentaire par tranche de 1 000 m² de surface de plancher supplémentaire au-delà de 1 000 m² de surface totale de plancher.
- d) Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE Ui 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a) Les surfaces non bâties et non aménagées en voies de circulation, en aires de stationnement ou en aires de stockage doivent obligatoirement être aménagées, en espace vert. Ces surfaces doivent représenter au minimum 15% de la surface totale de la parcelle.
- b) Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement. Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement. Les arbres seront disposés afin d'optimiser la protection visuelle vis-à-vis des RD 978 ou 979, ou encore de l'A75, ainsi que l'ombrage des véhicules. Ces aires de stationnement seront réparties en plusieurs poches n'excédant pas 20 emplacements chacune. Ces poches seront ceinturées, en dehors des accès, par des haies végétales composées d'essences variées.
- c) Les merlons prévus dans l'orientation d'aménagement et de programmation et disposés le long de l'A75 seront obligatoirement implantés dans la marge de recul figurant au règlement graphique et avec un recul similaire d'une unité foncière à l'autre. Ils seront recouverts de terre végétale issue du décapage des parcelles et plantés avec un mélange d'arbres de haute-tige ou d'essences buissonnantes.
- d) Les marges de recul figurant au règlement graphique peuvent accueillir les aires de stationnement des véhicules particuliers des employés à condition que ces aires soient implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies ou emprises publiques et aux limites séparatives.

Les installations, travaux, ouvrages et activités, y compris affouillements, exhaussements, dépôts et mesures en faveur de l'environnement nécessaires à la réalisation du projet d'élargissement ou au fonctionnement de l'autoroute A75 ne sont pas concernés par le présent article.