

Sommaire

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCz1.....	1
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCz2.....	12

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCz1

Caractère de la zone UCz1

La zone UCz1 a pour objet de préserver les utilisations actuelles de ce secteur tout en permettant des transformations et des évolutions afin de favoriser l'implantation de services et d'activités bénéfiques au parc d'activités.

Les bâtiments, par leur traitement architectural et leurs abords, devront participer au maintien d'une ambiance de hameaux.

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

ARTICLE UCz1/1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1. Sont admises les occupations et utilisations suivantes

- 1.1.1. les constructions, ouvrages ou travaux destinés aux activités de services et de bureaux.
- 1.1.2. les constructions, ouvrages ou travaux destinés aux activités hôtelières et de restauration.
- 1.1.3. les équipements collectifs.
- 1.1.4. les zones techniques et constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux et au génie urbain du secteur.
- 1.1.5. les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve des dispositions figurant au 1.2.6. ci-dessous.

1.2. Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- 1.2.1. les logements de maintenance et de gardiennage, nécessaires aux activités installées dans le secteur et indissociables du fonctionnement de l'activité, dans la limite d'un logement par établissement et à condition d'être compatibles avec l'architecture du bâtiment principal ou bien de s'insérer dans la typologie des bâtiments existants. Ils devront prendre en compte la législation "lutte contre le bruit".
- 1.2.2. la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre quel qu'en soit l'usage, nonobstant les dispositions des articles 5 à 15 du présent règlement.

- 1.2.3. l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes avant l'approbation du présent document.
- 1.2.4. les installations et travaux divers, s'agissant uniquement de la réalisation d'aires de stationnement ou de jeux.
- 1.2.5. les exhaussements et affouillements du sol, s'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés et sont cohérents avec les altitudes des espaces publics réalisés.
- 1.2.6. les installations classées pour la protection de l'environnement au titre du Code de l'Environnement, uniquement soumises à déclaration, sous réserve que des dispositions appropriées soient mises en œuvre pour rendre ces installations compatibles avec l'environnement :

ARTICLE UCz1/2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions, travaux et aménagements non prévus par les dispositions de l'article UCz1/1, et notamment le stationnement isolé ou groupé de caravanes et d'habitations mobiles.

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

ARTICLE UCz1/3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. Les accès

Les accès directs des véhicules aux parcelles sont interdits depuis les voies bordées au document graphique du graphisme "desserte limitée".

Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles construites avant l'approbation du présent document.

Pour des raisons de sécurité et d'organisation de l'espace public et en particulier dans le cas de parcelles bordées par plusieurs voies, le nombre et l'emplacement des accès sont définis dans le cadre de la demande de permis de construire.

3.2. Voirie

Toutes les constructions et aménagements sont desservis par des voies dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux règles minimales de :

- sécurité,
- défense contre l'incendie,
- protection civile,
- circulation des véhicules, des cycles et des piétons.

3.2.1. Voiries existantes

Des continuités de voirie sont à assurer. Les emprises et les caractéristiques de ces voies peuvent être modifiées à condition de respecter les dessertes existantes. Elles figurent en "continuité de voirie à assurer" au document graphique.

3.2.2. Voiries nouvelles

La création de voies nouvelles devra assurer la possibilité de liaisons avec les opérations voisines, existantes ou futures.

Les voies nouvelles nécessaires au fonctionnement de la zone figurent en emprises "à créer" au document graphique. Elles peuvent être complétées par d'autres voies n'apparaissant pas au document graphique.

Pour les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, leurs caractéristiques doivent permettre d'assurer en toute sécurité les différentes fonctions de viabilité et doivent répondre aux conditions suivantes :

- pour les voies à sens unique, avoir une largeur de chaussée au moins égale à 3,50 mètres,
- pour les voies à double sens, avoir une largeur de chaussée au moins égale à 5,50 mètres. Cette largeur minimale est de 6 mètres pour l'axe de liaison A10 / RN 10.

Toute voie d'une longueur égale ou supérieure à 50 mètres se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules. Cet aménagement doit être conçu de façon à consommer la moindre superficie de terrain tout en permettant une manœuvre simple.

L'emprise de l'axe de liaison A10 / RN 10 aura une emprise minimale de 20 mètres.

L'emprise des voies créées pour la desserte des secteurs d'activités aura une emprise minimale de 10 mètres.

Ces emprises seront traitées avec soin.

ARTICLE UCz1/4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est rappelé, en annexe technique, les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

4.1. Alimentation en eau potable

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

Pour les installations industrielles, les constructeurs devront indiquer leurs prévisions de consommation et recueillir l'avis des services techniques compétents.

4.2. Alimentation en eau à usage industriel

Les constructeurs devront fournir la justification du volume de consommation en eau et leur mode d'alimentation qui ne devra en aucun cas porter préjudice à l'environnement, à l'alimentation et au réseau publics.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées domestiques

Le raccordement du réseau public d'assainissement est obligatoire. Pour les installations qui ne peuvent pas être desservies en réseau gravitaire, la mise en place d'un poste de relèvement est à la charge du pétitionnaire.

4.3.2. Eaux résiduaires industrielles

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement, que des effluents pré-épurés dans les conditions fixées par les instructions en vigueur.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles, ne nécessitant pas de prétraitement, pourront être rejetées conformément à la réglementation en vigueur. A défaut de possibilité de rejet de ces eaux, la construction ne sera pas autorisée.

Pour les installations qui ne peuvent être desservies en réseau gravitaire, la mise en place d'un poste de relèvement est à la charge du pétitionnaire.

4.2.3. Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau public.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En cas de réseau insuffisant lié à des installations et aménagements spécifiques, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, tant en quantité qu'en qualité, sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux de ruissellement (en particulier issues des parkings, installations industrielles ou artisanales...) risquant de contenir une proportion d'hydrocarbures et de produits nocifs (détergents,...) devront être traitées avant le rejet dans le réseau collectif.

4.4. Déchets

Le stockage des conteneurs, destinés à recevoir les déchets en attente de collecte, est prévu soit à l'intérieur des bâtiments, soit à l'extérieur.

Dans ce dernier cas, la zone de stockage doit être adaptée au stockage des ordures ménagères mais également des déchets recyclables.

4.5. Electricité et télécommunications

Tous les câbles de distribution des réseaux nouveaux sont enterrés. L'implantation d'antennes est interdite sur les façades sur rue dès lors que toute autre localisation permet leur fonctionnement dans des conditions satisfaisantes.

Les coffrets de distribution et les transformateurs sont intégrés harmonieusement dans les façades, entrées ou clôtures des constructions projetées.

4.6. Traitement des effluents industriels des fumées

Le traitement des fumées, odeurs, ou autre évacuation gazeuse est obligatoire.

ARTICLE UCz1/5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

ARTICLE UCz1/6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies et emprises publiques quelque soit leur statut, ouvertes ou non à la circulation publique.

6.2. Règle

Les constructions, à l'exception des équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, sont implantées selon les conditions suivantes :

6.2.1. Par rapport aux espaces publics majeurs à créer mentionnés au document graphique, les constructions autorisées sont implantées en recul minimum de 8 mètres par rapport à l'alignement.

6.2.2. Par rapport aux autres voies et emprises publiques, les constructions autorisées sont implantées à l'alignement ou en recul libre.

6.3. Dispositions particulières

Les constructions et équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, sont implantés à l'alignement ou en recul libre.

ARTICLE UCz1/7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règle

Les constructions sont implantées en retrait minimum de 5 mètres, à l'exception des équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

7.2. Dispositions particulières

Les constructions et équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, sont implantés à l'alignement ou en recul libre.

Dans le cas de l'extension limitée de bâtiments existants avant l'approbation du présent document, les constructions peuvent s'implanter selon les mêmes règles que les bâtiments qu'elles prolongent.

ARTICLE UCz1/8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Règle

Les constructions sont édifiées avec un retrait minimum de 5 mètres.

8.2. Dispositions particulières

Pour les constructions et équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, la distance est libre.

ARTICLE UCz1/9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Champ d'application

Pour l'application de cet article, est considérée comme l'emprise au sol, la surface occupée par les constructions sur le terrain (parcelles ou ensemble de parcelles intéressées par le projet). Entrent dans le calcul, toutes les constructions principales et annexes dont une partie dépasse de plus de 60 cm le sol naturel. L'emprise au sol des ouvrages techniques d'intérêt public n'est pas limitée (pylônes EDF, transformateurs, château d'eau, ...).

9.2. Règle

L'emprise au sol est limitée à 60 % de la superficie de la parcelle support du projet.

ARTICLE UCz1/10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Champ d'application

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel. En cas de pente, la hauteur est mesurée à partir du point le plus haut du terrain, au droit de la construction projetée.

La hauteur exprimée est une hauteur hors tout. En dehors du volume défini par cette hauteur, n'est autorisée que l'édification d'éléments techniques absolument nécessaires (cheminées, antennes, locaux techniques, éléments de protection...) et d'emprises limitées. Ces éléments font l'objet d'une composition cohérente avec le bâtiment sur lequel ils sont implantés.

10.2. Règle

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m.

ARTICLE UCz1/11 : ASPECT EXTERIEUR

Tout projet de construction et d'aménagement doit présenter un volume et un aspect satisfaisant, permettant une bonne intégration dans le parti général de la ZAC, et respecter les caractéristiques des hameaux existants.

Il doit tenir compte des projets mitoyens afin d'assurer une cohérence et une harmonie tant dans les implantations, la volumétrie, la modénature des bâtiments que dans le traitement des espaces libres.

11.1. La forme

La volumétrie globale de la construction doit s'intégrer dans la topographie générale de la parcelle. En conséquent, le projet de nivellement tient compte de la pente générale du terrain, de la cote de voirie finie et propose un aménagement cohérent des différentes plate-formes d'implantation des bâtiments. Les dispositifs spécifiques tels que les quais de déchargement, les rampes... sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent à la topographie du terrain ou bien, si la parcelle est suffisamment grande pour reconfigurer son relief, sans qu'il n'y ait d'impact perceptible sur le nivellement général du secteur.

La volumétrie des bâtiments doit être simple, l'architecture en harmonie avec la fonction abritée. L'ensemble des façades fait l'objet d'un traitement architectural soigné. Les murs pignons, s'ils existent, seront traités comme des façades à part entière. Des redents, des retraits ou saillies, sont l'occasion de rehausser un aspect du programme : entrée, ouverture,..., et restent en rapport avec l'échelle de la construction.

L'unité d'architecture, de trame et de percements sera particulièrement étudiée lorsque sera projetée, sur une même parcelle, l'implantation de plusieurs bâtiments à vocations différentes.

En cas d'aménagement par tranches, une réalisation partielle du projet ne devra en aucun cas nuire à l'aspect global de la construction.

Les toitures présentent des pentes affirmées comprises entre 40° et 50° ou bien sont traitées en toiture-terrasse.

Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension des bâtiments existants, une attention particulière est portée à la typologie de ces constructions sans qu'une architecture contemporaine soit contradictoire.

Les logements de maintenance et de gardiennage, les annexes autorisées, s'harmonisent avec l'ensemble du corps principal de la construction, s'inscrivent dans la conception globale du projet et sont traités dans des matériaux d'aspect identique.

11.2. L'aspect des matériaux et les couleurs

L'aspect des matériaux et leurs coloris sont choisis en respectant la volumétrie du bâtiment, l'harmonie générale du projet et les constructions existantes dans les hameaux.

Il est fait appel en priorité aux matériaux véhiculant une "image contemporaine" et en particulier :

- au béton, banché, poli, grésé, lasuré...
- à l'acier en bardage, cassette, métal déployé,
- et complémentaiement au verre, au bois, aux matériaux de synthèse,...

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le bâtiment sera pour 80 % de sa surface de façades d'une seule couleur.

Les coloris pour les 20 % restants peuvent être variés à condition d'être en harmonie les uns par rapport aux autres.

Une attention particulière est portée aux bâtiments existants lors de leurs extensions ou de leur transformation afin de mettre en valeur la typologie d'origine.

11.3. Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas où elles sont édifiées, elles doivent présenter toutes les mêmes caractéristiques :

- panneaux semi-rigides en treillis soudés,
- coloris RAL 6029 (vert),
- hauteur de 2,00 m.

Les portails seront d'une hauteur hors tout de 2,00 m et réalisés en barreaudage métallique, coloris RAL 6029.

11.4. Les enseignes

Leur mise en œuvre devra être conforme avec la réglementation en vigueur.

ARTICLE UCz1/12 : STATIONNEMENT

12.1. Règle

Les aires de stationnement, ainsi que les aires de manoeuvre pour y accéder, sont réalisées en-dehors du domaine public réservé à la circulation générale.

12.2. Normes

Selon la nature et l'affectation des constructions, le nombre (arrondi à l'entier supérieur) de places de stationnement à réaliser pour l'opération projetée doit répondre aux normes minimales définies ci-après :

- a) Pour les logements de maintenance et de gardiennage, deux places de stationnement par logement.
- b) Pour les activités de services et de bureaux, une place par 25 m² de SHON.
- c) Pour les hôtels, 1 place pour 1 chambre ; pour les restaurants, 1 place pour 10 m² de salle de restauration. Pour les hôtels - restaurants, la norme la plus contraignante est retenue.

Dans tous les cas, les dispositions, applicables aux différentes fonctions de la construction sont cumulatives, hormis pour l'alinéa c).

Des aires de livraison, de manoeuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires, dont les dimensions sont adaptées à l'activité, sont à prévoir.

Afin d'éviter des stationnements nocturnes de "poids lourds" sur la voie publique, toutes les dispositions nécessaires seront prises par les entreprises pour assurer, à l'intérieur de leur parcelle, l'accueil hors des heures normales d'ouvertures des "poids lourds" : gardiennage, aménagement d'une aire de parking à accès réglementé intégrée à l'entreprise, etc...

Si la nature de l'activité nécessite un stationnement d'attente, il sera aménagé une aire de parcage à l'intérieur de la parcelle, adaptée aux besoins de l'entreprise observés à l'instruction du permis de construire et, en tous cas, d'au moins deux emplacements.

ARTICLE UCz1/13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les éléments de paysage à préserver ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme sont repérés au document graphique. Ils doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité équivalente. En particulier, des coupes limitées sont autorisées dans le cadre de la viabilisation de l'opération et pour assurer des accès aux parcelles.
- Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées sont obligatoirement aménagées en espaces paysagers. Quand elles sont libres, les marges latérales doivent être plantées de végétaux à haute tige composant des espaces arborés entre les différents bâtiments.
- Les clôtures sur l'ensemble des limites de la parcelle ne sont pas systématiquement doublées de végétaux. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes ; dans ce cas, les clôtures sont composées de haies vives pouvant être doublées par un grillage.
- Les plantations sont choisies parmi les essences locales, ou reprennent la palette des essences utilisées pour les espaces publics.
- Les éventuels végétaux plantés par l'aménageur sont conservés. Les éventuelles haies en bordure des voies peuvent être interrompues pour assurer l'accessibilité à la parcelle.
- Les aires de stationnement sont plantées à raison d'un arbre tige, force 10/12 minimum, pour 3 places de stationnement.
- Le stockage extérieur des bennes doit être paysager et s'intégrer au traitement des espaces libres. Il est toujours disposé à l'arrière des bâtiments afin de ne pas être visible depuis l'espace public.
- Pour les parcelles aspectant la voie de liaison A10 / RN 10 : la surface délimitée par la limite de parcelle sur voie et l'alignement observé par le bâtiment est aménagée uniquement en espaces paysagers et en voirie d'accès. Tous les autres usages sont interdits en particulier stationnement de véhicules, stockage,...

- Pour les parcelles aspectant les autres voies : la surface délimitée par la limite de parcelle sur voie et l'alignement observé par le bâtiment est occupée par au plus 50% d'aires de stationnement. La surface restante est aménagée uniquement en espaces paysagers et en voirie d'accès. Tous les autres usages sont interdits en particulier toute forme de stockage.
- Pour la surface comprise entre la limite séparative et la ligne d'implantation définie par le bâtiment, sur toute la longueur de la parcelle, sont autorisés :
 - les voiries d'accès,
 - le stationnement des véhicules,
 - le stockage de produits finis destinés à la vente et nécessitant une exposition au public.
- Pour la surface comprise entre le fond de la parcelle et le bâtiment, sont autorisés :
 - les voiries d'accès,
 - le stationnement des véhicules,
 - le stockage de produits finis destinés à la vente et nécessitant une exposition au public,
 - les stockage divers à condition que l'aménagement paysager limite les vues depuis l'espace public.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCz1/14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il est fixé un coefficient d'occupation du sol de 1.

ARTICLE UCz1/15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCz2

Caractère de la zone UCz2

La zone UCz2 est réservée à l'accueil d'activités économiques, en priorité à vocation industrielle, logistique.

Les bâtiments, par leur traitement architectural et leurs abords, devront participer à l'image qualitative du parc.

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

ARTICLE UCz2/1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1. Sont admises les occupations et utilisations suivantes

- 1.1.1. les constructions, ouvrages ou travaux destinés aux activités industrielles, artisanales, de services et de bureaux.
- 1.1.2. les constructions, ouvrages ou travaux destinés aux activités hôtelières et de restauration.
- 1.1.3. les constructions, ouvrages ou travaux destinés aux activités commerciales.
- 1.1.4. les entrepôts.
- 1.1.5. les équipements collectifs.
- 1.1.6. les zones techniques et constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux et au génie urbain du secteur.
- 1.1.7. les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve des dispositions figurant au 1.2.6. ci-dessous.

1.2. Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- 1.2.1. les logements de maintenance et de gardiennage, nécessaires aux activités installées dans le secteur et indissociables du fonctionnement de l'activité, dans la limite d'un logement par établissement et à condition d'être compatibles avec l'architecture du bâtiment principal. Ils devront prendre en compte la législation "lutte contre le bruit".

- 1.2.2. la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre quel qu'en soit l'usage, nonobstant les dispositions des articles 5 à 15 du présent règlement.
- 1.2.3. l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes avant l'approbation du présent document.
- 1.2.4. les installations et travaux divers, s'agissant uniquement de la réalisation d'aires de stationnement ou de jeux.
- 1.2.5. les exhaussements et affouillements du sol, s'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés et sont cohérents avec les altitudes des espaces publics réalisés.
- 1.2.6. les installations classées pour la protection de l'environnement au titre du Code de l'Environnement, à l'exception :
 - des installations SEVESO seuil haut et seuil bas, visées à l'article 1^{er} de l'arrêté du 10 mai 2000 relatif à la prévention des accidents majeurs impliquant des substances ou des préparations classées dangereuses présentes dans certaines catégories soumises à autorisation,
 - des installations relevant des rubriques suivantes de la nomenclature des Installations classées pour la protection de l'Environnement :
 - 322 : ordures ménagères et résidus urbains,
 - 1160 : amiante,
 - 2510 : carrières,
 - 2680 : organismes génétiquement modifiés,
 - 2681 : micro-organismes naturels pathogènes,
 - 2730 : traitement des cadavres, des déchets ou des sous-produits d'origine animale,
 - 2731 : chairs, cadavres, débris ou issus d'origine animale

En outre, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ne devront pas entraîner pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement en engendre peu par lui-même, soit que les mesures nécessaires soient prises en vue de leur élimination.

Aucune réfrigération en circuit ouvert n'est autorisée, quel que soit le type d'établissement.

ARTICLE UCz2/2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions, travaux et aménagements non prévus par les dispositions de l'article UCz2/1, et notamment le stationnement isolé ou groupé de caravanes et d'habitations mobiles.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCz2/3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. Les accès

Les accès directs des véhicules aux parcelles sont interdits depuis les voies bordées au document graphique du graphisme "desserte limitée".

Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles construites avant l'approbation du présent document.

Pour des raisons de sécurité et d'organisation de l'espace public et en particulier dans le cas de parcelles bordées par plusieurs voies, le nombre et l'emplacement des accès sont définis dans le cadre de la demande de permis de construire.

3.2. Voirie

Toutes les constructions et aménagements sont desservis par des voies dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux règles minimales de :

- sécurité,
- défense contre l'incendie,
- protection civile,
- circulation des véhicules, des cycles et des piétons.

3.2.1. Voiries existantes

Les voies existantes figurent en emprises "à conserver".

Des continuités de voirie sont également à assurer. Les emprises et les caractéristiques de ces voies peuvent être modifiées à condition de respecter les dessertes existantes. Elles figurent en "continuité de voirie à assurer" au document graphique.

3.2.2. Voiries nouvelles

La création de voies nouvelles devra assurer la possibilité de liaisons avec les opérations voisines, existantes ou futures.

Les voies nouvelles nécessaires au fonctionnement de la zone figurent en emprises "à créer" au document graphique. Elles peuvent être complétées par d'autres voies n'apparaissant pas au document graphique.

Pour les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, leurs caractéristiques doivent permettre d'assurer en toute sécurité les différentes fonctions de viabilité et doivent répondre aux conditions suivantes :

- pour les voies à sens unique, avoir une largeur de chaussée au moins égale à 3,50 mètres,
- pour les voies à double sens, avoir une largeur de chaussée au moins égale à 5,50 mètres. Cette largeur minimale est de 6 mètres pour l'axe de liaison A10/ RN 10.

Toute voie d'une longueur égale ou supérieure à 50 mètres se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules. Cet aménagement doit être conçu de façon à consommer la moindre superficie de terrain tout en permettant une manœuvre simple.

L'emprise de l'axe de liaison A10 / RN 10 aura une emprise minimale de 20 mètres.
L'emprise de l'axe de composition est/ouest aura une emprise minimale de 25 mètres.
L'emprise des voies créées pour la desserte des secteurs d'activités aura une emprise minimale de 10 mètres.
Ces emprises seront traitées avec soin.

ARTICLE UCz2/4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est rappelé, en annexe technique, les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

4.1. Alimentation en eau potable

Le raccordement au réseau public est obligatoire.
Pour les installations industrielles, les constructeurs devront indiquer leurs prévisions de consommation et recueillir l'avis des services techniques compétents.

4.2. Alimentation en eau à usage industriel

Les constructeurs devront fournir la justification du volume de consommation en eau et leur mode d'alimentation qui ne devra en aucun cas porter préjudice à l'environnement, à l'alimentation et au réseau publics.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées domestiques

Le raccordement du réseau public d'assainissement est obligatoire. Pour les installations qui ne peuvent pas être desservies en réseau gravitaire, la mise en place d'un poste de relèvement est à la charge du pétitionnaire.

4.3.2. Eaux résiduaires industrielles

Le raccordement au réseau public est obligatoire.
Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement, que des effluents pré-épurés dans les conditions fixées par les instructions en vigueur.
Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles, ne nécessitant pas de prétraitement, pourront être rejetées conformément à la réglementation en vigueur. A défaut de possibilité de rejet de ces eaux, la construction ne sera pas autorisée.
Pour les installations qui ne peuvent être desservies en réseau gravitaire, la mise en place d'un poste de relèvement est à la charge du pétitionnaire.

4.2.3. Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau public.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En cas de réseau insuffisant lié à des installations et aménagements spécifiques, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, tant en quantité qu'en qualité, sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux de ruissellement (en particulier issues des parkings, installations industrielles ou artisanales...) risquant de contenir une proportion d'hydrocarbures et de produits nocifs (détergents,...) devront être traitées avant le rejet dans le réseau collectif.

4.4. Déchets

Le stockage des conteneurs, destinés à recevoir les déchets en attente de collecte, est prévu soit à l'intérieur des bâtiments, soit à l'extérieur.

Dans ce dernier cas, la zone de stockage doit être adaptée au stockage des ordures ménagères mais également des déchets recyclables, et être masquée dans le cadre du projet de paysagement de la parcelle.

4.5. Electricité et télécommunications

Tous les câbles de distribution des réseaux nouveaux sont enterrés. L'implantation d'antennes est interdite sur les façades sur rue dès lors que toute autre localisation permet leur fonctionnement dans des conditions satisfaisantes.

Les coffrets de distribution et les transformateurs sont intégrés harmonieusement dans les façades, entrées ou clôtures des constructions projetées.

4.6. Traitement des effluents industriels des fumées

Le traitement des fumées, odeurs, ou autre évacuation gazeuse est obligatoire.

ARTICLE UCz2/5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

ARTICLE UCz2/6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies et emprises publiques quelque soit leur statut, ouvertes ou non à la circulation publique.

6.2. Règle

Les constructions, à l'exception des équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, sont implantées selon les conditions suivantes :

6.2.1. Par rapport à la RN 10, les constructions autorisées sont implantées en recul minimum de 80 mètres par rapport à l'axe de cette voie.

6.2.2. Par rapport aux autres voies et emprises publiques, les constructions autorisées sont implantées en recul minimum de 8 m par rapport à l'alignement.

6.3. Dispositions particulières

Les constructions et équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, sont implantés à l'alignement ou en recul libre.

ARTICLE UCz2/7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règle

Les constructions sont implantées en retrait minimum de 5 mètres, à l'exception des équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

7.2. Dispositions particulières

Les constructions et équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, sont implantés à l'alignement ou en recul libre.

ARTICLE UCz2/8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Règle

Les constructions sont édifiées avec un retrait minimum de 5 mètres.

8.2. Dispositions particulières

Pour les constructions et équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, la distance est libre.

ARTICLE UCz2/9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Champ d'application

Pour l'application de cet article, est considérée comme l'emprise au sol, la surface occupée par les constructions sur le terrain (parcelles ou ensemble de parcelles intéressées par le projet). Entrent dans le calcul, toutes les constructions principales et annexes dont une partie dépasse de plus de 60 cm le sol naturel. L'emprise au sol des ouvrages techniques d'intérêt public n'est pas limitée (pylônes EDF, transformateurs, château d'eau, ...).

9.2. Règle

L'emprise au sol est limitée à 60 % de la superficie de la parcelle support du projet.

ARTICLE UCz2/10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Champ d'application

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel. En cas de pente, la hauteur est mesurée à partir du point le plus haut du terrain, au droit de la construction projetée.

La hauteur exprimée est une hauteur hors tout. En dehors du volume défini par cette hauteur, n'est autorisée que l'édification d'éléments techniques absolument nécessaires (cheminées, antennes, locaux techniques, éléments de protection,...) et d'emprises limitées. Les éléments font l'objet d'une composition cohérente avec le bâtiment sur lequel ils sont implantés.

10.2. Règle

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 m.

ARTICLE UCz2/11 : ASPECT EXTERIEUR

Tout projet de construction et d'aménagement doit présenter un volume et un aspect satisfaisant, permettant une bonne intégration dans le parti général de la ZAC, et participer ainsi à la composition harmonieuse du parc d'activités.

Il doit tenir compte des projets mitoyens afin d'assurer une cohérence et une harmonie tant dans les implantations, la volumétrie, la modénature des bâtiments que dans le traitement des espaces libres.

11.1. La forme

La volumétrie globale de la construction doit s'intégrer dans la topographie générale de la parcelle. En conséquent, le projet de nivellement tient compte de la pente générale du terrain, de la cote de voirie finie et propose un aménagement cohérent des différentes plate-formes d'implantation des bâtiments. Les dispositifs spécifiques tels que les quais de déchargement, les rampes... sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent à la topographie du terrain ou bien, si la parcelle est suffisamment grande pour reconfigurer son relief, sans qu'il n'y ait d'impact perceptible sur le nivellement général du parc d'activités.

La volumétrie des bâtiments doit être simple, l'architecture en harmonie avec la fonction abritée. L'ensemble des façades fait l'objet d'un traitement architectural soigné. Les murs pignons, s'ils existent, seront traités comme des façades à part entière. Des redents, des retraits ou saillies, sont l'occasion de rehausser un aspect du programme : entrée, ouverture,..., et restent en rapport avec l'échelle de la construction.

L'unité d'architecture, de trame et de percements sera particulièrement étudiée lorsque sera projetée, sur une même parcelle, l'implantation de plusieurs bâtiments à vocations différentes.

En cas d'aménagement par tranches, une réalisation partielle du projet ne devra en aucun cas nuire à l'aspect global de la construction.

Les toitures présentent des pentes affirmées supérieures à 30° ou bien sont traitées en toiture-terrasse. En cas de faible pente, des acrotères sur l'ensemble du bâtiment dissimulent cette pente.

Les logements de maintenance et de gardiennage, les annexes autorisées, s'harmonisent avec l'ensemble du corps principal de la construction, s'inscrivent dans la conception globale du projet et sont traités dans des matériaux d'aspect identique.

11.2. L'aspect des matériaux et les couleurs

L'aspect des matériaux et leurs coloris sont choisis en respectant la volumétrie du bâtiment et l'harmonie générale du projet.

Il est fait appel en priorité aux matériaux véhiculant une "image industrielle" et en particulier :

- au béton, banché, poli, grésé, lasuré...
- à l'acier en bardage, cassette, métal déployé,
- et complémentaiement au verre, au bois, aux matériaux de synthèse,...

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le choix des coloris pour les éléments peints se fera pour 80% de leur surface parmi une seule teinte.

Les coloris pour les 20 % restant peuvent être variés à condition d'être en harmonie les uns par rapport aux autres.

11.3. Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas où elles sont édifiées, elles doivent présenter toutes les mêmes caractéristiques :

- panneaux semi-rigides en treillis soudés,
- coloris RAL 6029 (vert),
- hauteur de 2,00 m.

Les portails seront d'une hauteur hors tout de 2,00 m et réalisés en barreaudage métallique, coloris RAL 6029.

11.4. Les enseignes

Leur mise en œuvre devra être conforme avec la réglementation en vigueur.

ARTICLE UCz2/12 : STATIONNEMENT

12.1. Règle

Les aires de stationnement, ainsi que les aires de manœuvre pour y accéder, sont réalisées en-dehors du domaine public réservé à la circulation générale.

12.2. Normes

Selon la nature et l'affectation des constructions, le nombre (arrondi à l'entier supérieur) de places de stationnement à réaliser pour l'opération projetée doit répondre aux normes minimales définies ci-après :

- a) Pour les logements de maintenance et de gardiennage, deux places de stationnement par logement.
- b) Pour les activités de services et de bureaux, une place par 25 m² de SHON.

- c) Pour les activités industrielles et artisanales, une place pour 100 m² de SHON d'atelier ou 200 m² de SHON de locaux de stockage.
Au-delà de 10 000 m² de SHON, une place pour 200 m² d'atelier.
- d) Pour les activités commerciales, une place par 25 m² de surface de vente, sous réserve des dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.
- e) Pour les hôtels, 1 place pour 1 chambre ; pour les restaurants, 1 place pour 10 m² de salle de restauration. Pour les hôtels-restaurants, la norme la plus contraignante est retenue.

Dans tous les cas, les dispositions, applicables aux différentes fonctions de la construction sont cumulatives, hormis pour l'alinéa e).

Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires, dont les dimensions sont adaptées à l'activité, sont à prévoir.

Afin d'éviter des stationnements nocturnes de "poids lourds" sur la voie publique, toutes les dispositions nécessaires seront prises par les entreprises pour assurer, à l'intérieur de leur parcelle, l'accueil hors des heures normales d'ouvertures des "poids lourds" : gardiennage, aménagement d'une aire de parking à accès réglementé intégrée à l'entreprise, etc...

Si la nature de l'activité nécessite un stationnement d'attente, il sera aménagé une aire de parcage à l'intérieur de la parcelle, adaptée aux besoins de l'entreprise observés à l'instruction du permis de construire et, en tous cas, d'au moins deux emplacements.

ARTICLE UCz2/13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les éléments de paysage à préserver ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme sont repérés au document graphique. Ils doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité équivalente. En particulier, des coupes limitées sont autorisées dans le cadre de la viabilisation de l'opération et pour assurer des accès aux parcelles.
- Dans les espaces paysagers à aménager figurant au plan de zonage, des équipements publics d'infrastructure sont cependant autorisés pour satisfaire des exigences en termes de desserte, de sécurité et de viabilisation.
- Les plantations sont choisies parmi les essences locales, ou reprennent la palette des essences utilisées pour les espaces publics.
- L'espace paysager à aménager le long de la RN 10 doit être engazonné et planté de façon aléatoire d'arbres et d'arbustes d'essences locales variées, selon une densité de 1 arbre tige par 100 m².
- Les autres espaces paysagers à aménager figurant au plan de zonage doivent être plantés de façon aléatoire d'arbres et d'arbustes d'essences locales variées, selon une densité de 1 arbre tige par 15 m².

- Les espaces boisés classés à créer figurant au plan de zonage doivent être plantés de façon aléatoire d'arbres et d'arbustes d'essences locales variées, selon une densité de 1 arbre tige par 10 m².
- Le long de la voie de liaison A 10 / RN 10 et des voies internes, la bande de reculement par rapport à l'alignement doit être réservée sur au moins deux mètres de profondeur à la création d'espaces verts.
- Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées sont obligatoirement aménagées en espaces paysagers. Quand elles sont libres, les marges latérales doivent être plantées de végétaux à haute tige composant des espaces arborés entre les différents bâtiments.
- Les clôtures sur l'ensemble des limites de la parcelle ne sont pas systématiquement doublées de végétaux.
- Les végétaux plantés par l'aménageur sont conservés. Les haies en bordure des voies peuvent être interrompues pour assurer l'accessibilité à la parcelle.
- Les aires de stationnement sont plantées à raison d'un arbre tige, force 10/12 minimum, pour 3 places de stationnement.
- Le stockage extérieur des bennes doit être paysager et s'intégrer au traitement des espaces libres. Il est toujours disposé à l'arrière des bâtiments afin de ne pas être visible depuis l'espace public.
- Pour les parcelles aspectant la voie de liaison A10 / RN 10 : la surface délimitée par la limite de parcelle sur voie et l'alignement observé par le bâtiment est aménagée uniquement en espaces paysagers et en voirie d'accès. Tous les autres usages sont interdits en particulier stationnement de véhicules, stockage,...
- Pour les parcelles aspectant les autres voies et la RN 10 : la surface délimitée par la limite de parcelle sur voie et l'alignement observé par le bâtiment est occupée par au plus 50% d'aires de stationnement. La surface restante est aménagée uniquement en espaces paysagers et en voirie d'accès. Tous les autres usages sont interdits en particulier toute forme de stockage.
- Pour la surface comprise entre la limite séparative et la ligne d'implantation définie par le bâtiment, sur toute la longueur de la parcelle, sont autorisés :
 - les voiries d'accès,
 - le stationnement des véhicules,
 - le stockage de produits finis destinés à la vente et nécessitant une exposition au public.
- Pour la surface comprise entre le fond de la parcelle et le bâtiment, sont autorisés :
 - les voiries d'accès,
 - le stationnement des véhicules,
 - le stockage de produits finis destinés à la vente et nécessitant une exposition au public,
 - les stockages divers à condition que l'aménagement paysager limite les vues depuis l'espace public.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCz2/14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il est fixé un coefficient d'occupation du sol de 1.

ARTICLE UCz2/15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.