

ZONE Ui

Industrie - artisanat - commerce - bureau - service

ARTICLE Ui 1

OCCUPATION DES SOLS INTERDITES

A – Rappel

Sans objet.

B – Sont interdits

1. les maisons d'habitation individuelles et immeubles collectifs d'habitation
2. les opérations d'aménagement à usage d'habitation
3. le stationnement isolé des caravanes
4. les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes
5. les terrains de camping
6. les parcs résidentiels de loisirs
7. les bâtiments à usage agricole
8. les carrières
9. les constructions et les dépôts dont l'impact visuel serait néfaste à la qualité environnementale d'une entrée de ville.

ARTICLE Ui 2

OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A – Rappels

L'édification des clôtures est soumise à la déclaration prévue à l'article L.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises à l'obtention du permis de démolir prévu par les articles L421-3, L421-6, L441-1, R421-26 à 28 Code de l'Urbanisme.

B – Sont admis sous conditions

Les constructions, les dépôts et les portiques d'enseignes liés aux activités artisanales, commerciales, hôtelières et tertiaires et dans le respect du présent règlement.

Les bâtiments et ouvrages techniques ou d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services et des équipements publics.

Les logements (logements de direction ou de surveillance) sous réserve qu'ils soient liés à l'exercice de l'activité et qu'ils soient intégrés dans les volumes des constructions abritant l'activité.

Les installations classées sous réserve des dispositions définies par les textes en vigueur.

C - Toutefois, les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions, ci-après :

Dans les secteurs s'étendant sur 250 m de part et d'autre de l'axe de la RN 145, classée voie bruyante par arrêté préfectoral du 17 septembre 1999, les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation, dans les secteurs affectés par le bruit.

ARTICLE Ui 3

ACCES ET VOIRIE

A – Accès :

Pour les terrains jouxtant la RN 145 l'accès direct aux parcelles à partir de la RN 145 est interdit ;

L'accès aux parcelles se fera à partir des voiries structurantes internes.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Pour des raisons de sécurité, chaque parcelle ne pourra avoir qu'un seul accès sur le domaine public. De même, les accès devront s'effectuer en retrait sur les parcelles, de telle sorte que les camions ne débordent pas sur le domaine public.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, protection civile, etc.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

B – Voirie :

Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de tout type de faire aisément demi-tour.

Des conditions de réalisation des voies différentes pourront être acceptées ou imposées pour des opérations groupées ou des lotissements.

ARTICLE Ui 4 :

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau courante doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Tout nouveau projet devra respecter les règles édictées par la loi sur l'eau. Une place importante sera accordée à l'infiltration sur place des eaux pluviales ou eaux propres.

Les eaux pluviales, non infiltrées, avant d'être restituées au milieu naturel, seront dirigées vers un réseau public.

Les eaux usées devront être acheminées vers le réseau public.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires des activités soumises à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement peut être subordonné à un pré traitement approprié à la charge et sous la responsabilité du pétitionnaire.

ARTICLE Ui 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Ui 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions et installations seront édifiées au moins à 10 m de l'alignement des voies publiques.

Dans le secteur du Verger, les constructions et installations à usage de commerce pourront être édifiées à une distance comprise entre 0 et 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques autres que la RD4. Toutefois, le long de l'avenue du Bourbonnais et du Verger (RD4), les constructions et installations commerciales devront s'implanter à une distance minimale de 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Certains secteurs sont concernés par une dérogation au titre de l'article L111-1-4 (Voir Zone des Champs blancs en annexes)

ARTICLE Ui 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 m.

ARTICLE Ui 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 10 mètres.

ARTICLE Ui 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Ui 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments est limitée à R + 2 sans pouvoir excéder 10 mètres (hauteur moyenne mesurée à l'égout du toit à partir du terrain naturel ou de la cote plate-forme livrée par l'aménageur).

ARTICLE Ui 11

ASPECT EXTERIEUR

1 - Généralités

Les constructions peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales si, par leur aspect extérieur, elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux.

2 – Volumes et couvertures

Les constructions nouvelles seront issues de volumes simples.

3 – Epidermes et nuanciers

Les façades des bâtiments devront être traités de façon à obtenir une harmonie architecturale et une cohérence tant dans l'emploi des matériaux, des couleurs que des formes.

Les faces et les toitures, visibles depuis la RN 145, seront traitées avec les mêmes égards et les mêmes standards que les façades donnant à l'intérieur de la ZA. Il est également exigé, pour la couleur des toitures, de respecter le même nuancier que pour la couleur des façades.

Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents sera limité à 4 dans un souci de cohérence. Le projet architectural privilégiera la pierre, l'acier, le verre et les bétons teintés dans les nuances pré-citées.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'un enduit, est interdit. Les enduits seront admis dans les finitions talochés, brossés ou grattés et teintés dans les nuances pré-citées.

L'huissierie en plastique, acier, aluminium devra s'intégrer à l'architecture générale des bâtiments.

Le **nuancier** à respecter est celui comprenant les teintes RAL suivantes :

RAL 1019 RAL 6006 RAL 7003 RAL 7006 RAL 7009 RAL 7022

RAL 7030 RAL 7033 RAL 7034 RAL 7750 RAL 9006

On privilégiera **en couverture** les teintes identiques à celles des façades. Les teintes gris ou bleu ardoise, rouge brun sombre, dans la couleur des matériaux traditionnels de toitures seront possible.

Les façades principales des bâtiments donnant sur la voirie interne pourront comporter, sur une partie de la façade, des couleurs différentes relevant d'impératifs liés à la signalétique de l'entreprise.

4 – Adaptation au sol

Les constructions et installations s'adapteront au terrain naturel. En cas d'impossibilité ou lorsque des raisons techniques imposent de grandes plates formes, les talus seront raccordés au terrain naturel par des murs de soutènement ou par des pentes douces, entre 0% et 30%. Ces pentes seront recouvertes de terre végétale sur une épaisseur minimale de 30 cm et elles seront plantées.

5 – Limites de découpage parcellaire

Chaque limite séparative sera matérialisée, in situ, par des dispositifs ou des éléments végétaux d'essences locales non équivoques.

Les propriétés seront clôturées sur tous les côtés.

Les clôtures (d'une hauteur maximum hors sol de 2.00 ml) des propriétés privées seront réalisées à partir de panneaux rigides maille (50 x ht 200 mm), ou en grillage maille similaire, couleur acier galvanisé ou gris RAL 7035.

Seuls les abords immédiats de l'entrée de chaque site (soit sur 10 ml de part et d'autre du portail) pourront déroger à la règle ci-dessus. Ces aménagements intégreront la signalétique propre à chaque entité, à partir d'éléments maçonnés en relation avec l'architecture des bâtiments.

Chaque propriétaire de lot, pour masquer des zones disgracieuses ou satisfaire à l'exigence de la reconstitution des haies bocagères, plantera sur les limites séparatives des haies constituées des essences locales qui seront choisies parmi les suivantes (carpinus betulus, acer campestre, cornus sanguinea,, corylus avellana, viburnum opulus, salix alba, prunus spinosa ...).

La clôture donnant sur la façade rue ne pourra pas être doublée par des haies bocagères citées ci-dessus.

6 – Enseignes et pré-enseignes

La publicité, les enseignes et pré-enseignes seront soumises à la réglementation nationale conformément aux articles L581.1 à L 581.24 et R 581 et suivants du code de l'environnement.

Les éléments constitutifs des enseignes dans les formes et les couleurs des entreprises ne devront pas couvrir plus de 10% de la surface totale des façades des bâtiments tout en respectant les articles L581.18 à L 581.20 du code de l'environnement.

La hauteur des enseignes installées ne devra pas être supérieure à celle du bâtiment.

Les enseignes lumineuses devront respecter les puissances autorisées par l'arrêté du 30 Aout 1977 et être installées sur la façade principale du bâtiment.

ARTICLE Ui 12

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

Les parkings devront faire l'objet d'une composition paysagère d'essences locales.

Les places de stationnement devront être équipées de manière à favoriser l'infiltration et éviter le ruissellement.

Les espaces dédiés au stationnement des véhicules légers pour le personnel et les visiteurs seront traités en parc de stationnement vert.

Sur ces espaces de stationnement seront plantés au moins 1 arbre tige pour 4 stationnements VL en chêne (*Quercus pédonculata* ou *Quercus rubra*) force 14/16 au titre de la compensation des arbres abattus pendant la phase de travaux.

Les aires de stationnement pour les véhicules du personnel seront dimensionnées à raison d'une place par emploi.

ARTICLE Ui 13

ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Pour les terrains concernés l'espace compris entre les clôtures séparatives et le bas des talus des routes principales fera l'objet d'un pré-verdissement.

Les arbres repérés au document graphique seront protégés au titre de l'article 123-1, alinéa 7°, du code de l'urbanisme ;

Les espaces non utilisés pour la circulation des véhicules ou la construction devront être traités en espaces végétalisés par des essences locales. La surface végétale représentera au minimum 30 % de la surface totale de la parcelle. Les parkings enherbés font partie intégrante de ces 30 %.

Les dépôts à l'air libre et containers, visibles des routes principales ne pourront en aucun cas être implantés à l'arrière des bâtiments, mais dans le prolongement des côtés. Un traitement paysager d'accompagnement composé d'essences locales sera obligatoirement associé à ces aires dépôts.

Chaque limite séparative sera plantée de haies champêtres composées d'essences locales. Les haies d'aspect similaire aux thuyas sont interdites.

Les surfaces interstitielles, en bordure des parkings enherbés, seront plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essences locales pour quatre places.

