

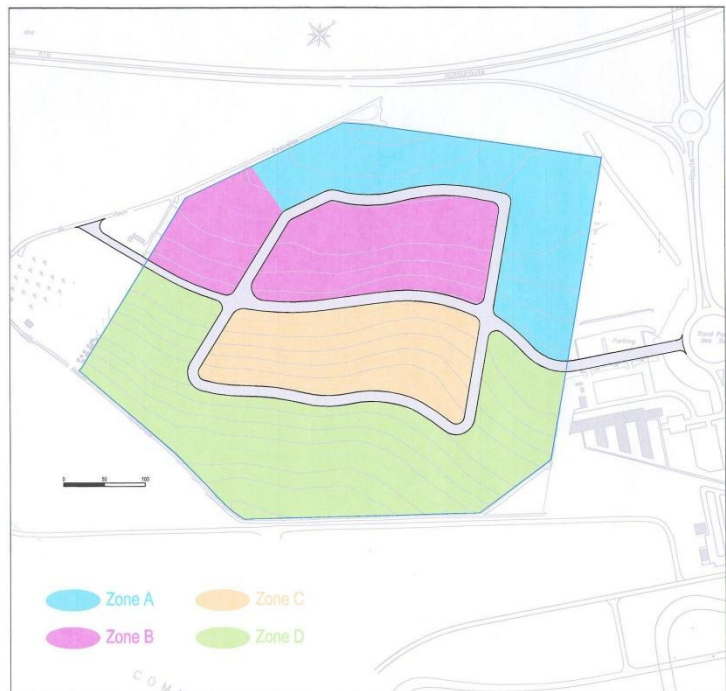
CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation économique non nuisante correspond au lotissement des « Terrasses de Coquelles ». Elle est destinée à accueillir des activités de type PMI et tertiaires non commerciales.

La zone comporte quatre secteurs :

- le secteur A, situé en frange de l'A16,
- le secteur B, situé entre le secteur A et l'axe médian,
- le secteur C, situé au Sud-Est de l'axe médian,
- le secteur D, situé en frange du faisceau ferré.



RAPPELS ET OBLIGATIONS

- *Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels potentiels sur le territoire à savoir :*
 - *Le risque de mouvement de terrain lié au retrait/ gonflement des argiles.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires face à ces phénomènes afin de garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UT1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnés à l'article 2, et notamment :

- les constructions à usage d'habitation, hormis les cas mentionnés à l'article 2,
- les bâtiments d'exploitations à usage agricole et les établissements d'élevage,
- les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ou de véhicules désaffectés,
- l'implantation de maisons mobiles (mobil-homes, chalets d'habitation, etc.),
- les caravanes isolées et les campings de toutes natures,
- les aires de stockage à l'air libre

ARTICLE UT 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- les bâtiments à usage de bureaux, de commerces d'artisanats et d'équipements publics,
- les bâtiments industriels de type PMI, classées ou non au titre des installations classées pour la protection de l'environnement,
- les bâtiments à fonction de stockage, d'entreposage et leurs annexes classées ou non, liés aux activités autorisées dans la zone,
- les locaux à usage d'habitation inclus dans le bâtiment à usage d'activités, sous réserve que ce logement soit exclusivement destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements,
- les équipements publics d'infrastructure et de superstructure, précédant la mise en œuvre de la zone,

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès

Un terrain ne peut être considéré comme constructible, que s'il dispose d'un accès d'au moins 8 mètres de largeur à la voie publique créée pour desservir la zone.

Les accès doivent être aménagés pour que l'évolution des véhicules lourds s'effectue sans perturber la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, etc.

Chaque accès doit être matérialisé par un mur de 2 mètres de hauteur, et par une grille implantée à 5 mètres en retrait de la limite d'emprise de la voie publique. Ce dispositif doit en outre, intégrer l'ensemble des coffrets techniques.

Le positionnement des accès respectera les plantations en bosquet, réalisées dans le cadre du pré-verdissement de la zone. Si nécessaire les plantations gênantes seront transplantées à proximité, sur le domaine public.

Voirie

La création de toutes nouvelles voies ouvertes à la circulation publique, est soumise aux conditions suivantes :

- présenter les deux sens de circulation,
- posséder une largeur minimale de chaussée de 6 mètres,
- posséder une largeur minimale d'emprise de 11 mètres.

Par ailleurs, la division d'un lot en plusieurs parcelles desservie par une voirie en raquette est interdite.

Selon le schéma d'aménagement, des cheminements piétonniers se superposent aux chemins de services de 4 mètres indispensables à la mise en place et au fonctionnement des réseaux.

L'ensemble des cheminements piétonniers doit être conforme aux règles d'accessibilité en vigueur.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UT 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

Eau industrielle

La zone ne dispose pas d'un réseau d'alimentation en eau industrielle.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer l'ensemble de ses eaux usées domestiques par des canalisations souterraines, au système d'assainissement collectif des eaux usées.

Le branchement au réseau public de collecte des eaux usées doit respecter les caractéristiques suivantes :

- le rejet d'eaux pluviales au réseau d'eaux usées public est interdit (système séparatif),
- les aménagements doivent garantir l'écoulement direct et sans stagnation des eaux usées,

- la partie publique du branchement est composée d'un regard de façade 0,60m x 0,60m, sans décantation, d'une canalisation de 200 mm de diamètre minimum pentée au moins à 3% et d'un dispositif de raccordement sur le réseau de collecte,
- le regard de façade est situé en limite de propriété. L'implantation de ce regard de visite dépend de la localisation du point bas et des accès. Il doit être facilement accessible aux organismes de contrôle depuis la voie publique ou les chemins de service.

Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au système public d'assainissement des eaux usées ne peut être autorisée que par convention de rejet ou autorisation similaire, définissant les conditions administratives et techniques ainsi que les caractéristiques physico-chimiques du rejet.

Le rejet d'eaux résiduaires industrielles au système d'assainissement pluvial est interdit.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement des eaux usées - si elle est autorisée - peut être subordonnée à un pré-traitement approprié, respectant des prescriptions de qualité sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées.

Eaux pluviales

Le principe retenu pour la gestion des eaux pluviales de l'ensemble de la zone est celui de l'infiltration par des techniques qui préservent le cycle de l'eau et la ressource en eau. Les dispositions pour la mise en œuvre de ce principe font l'objet du dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

L'application de ce principe à la parcelle interdit tout rejet d'eaux pluviales dans les ouvrages publics.

Pour satisfaire ces principes, 2 types d'ouvrage sont admis dans les conditions décrites ci-après.

1er type d'ouvrage : massifs poreux

Ce type d'ouvrage est principalement destiné à stocker l'eau pluviale de toiture et de parking dans un massif poreux à proximité. Ce dispositif permet aux eaux pluviales collectées de s'infiltrer à faible débit dans le sol après stockage au travers du massif poreux. Placé horizontalement, cet ouvrage superficiel offre une grande surface de contact avec le sol pour assurer le meilleur débit de fuite possible.

Il est obligatoirement enveloppé d'un géotextile qui limite la migration de fines à l'intérieur de la structure et joue également le rôle de filtre vers le milieu extérieur.

Les eaux de toiture sont recueillies dans des regards dotés de décantation, situés au pied des gouttières. Elles sont dirigées par l'intermédiaire d'un réseau intérieur jusqu'à un regard d'injection situé près du dispositif et liaisonné à un regard de contrôle par un drain traversant le massif ; ce dernier permet la diffusion de l'eau dans le dispositif.

Les eaux des parkings sont injectées dans le massif poreux de deux manières selon le type de revêtement de surface :

- couches de surface sont poreuses : l'eau percole directement, sans ruissellement, jusqu'à la couche réservoir
- couches de surface non poreuses : L'eau est collectée par ruissellement jusqu'à des bouches d'injection équipées d'une décantation de bonne dimension à laquelle il est conseillé d'ajouter une filtration de façon à préserver du colmatage la couche réservoir. Les bouches d'injection sont connectées à des drains d'injection dont il est indispensable qu'ils ne soient pas « aveugles ». C'est à dire qu'un ouvrage situé à chaque extrémité du drain offre la possibilité d'intervenir pour son curage éventuel.

Le diamètre des drains est au minimum de 160 mm.

Dimensionnement :

Le dispositif est calculé pour un événement pluvieux de période de retour 10 ans minimum.

L'entretien :

Il est à la charge des acquéreurs

2ème type d'ouvrage : noues d'infiltration

Ces ouvrages sont réservés à la gestion des eaux pluviales en provenance des surfaces non imperméabilisées comme les espaces verts. Ils ne peuvent pas recevoir les eaux des surfaces revêtues compactes comme les toitures ou aires d'évolution de type voirie qui font l'objet des ouvrages du 1er type (décrits ci-avant).

Ce type de dispositif offre un volume de stockage et permettra l'infiltration de l'eau excédentaire de ruissellement.

Dimensionnement :

Le dispositif est calculé pour un événement pluvieux de période de retour 10 ans minimum.

L'entretien :

Les ouvrages constitués par les noues sont entretenus comme des espaces verts.

Enfin en cas de mise en œuvre de citernes d'eau, elles seront, soit implantées à l'intérieur des bâtiments, soit enterrés.

Gaz- Electricité – Télécommunications et Télédistribution et autres réseaux secs

Les ouvrages sont réalisés en souterrain conformément aux normes en vigueur, permettant leur reprise par les différents opérateurs. Les ouvrages enterrés sous les bâtiments sont proscrits.

L'ensemble des branchements aux différents réseaux publics d'alimentation, de distribution ou de collecte, depuis les constructions jusqu'au point de raccordement, doit être réalisé en souterrain.

Gestion des déchets

Le service public de la collecte et de l'élimination des déchets a instauré le tri sélectif.

Les entreprises doivent organiser collectivement ou individuellement leur filière d'élimination des déchets conformément aux règles en vigueur. Cette collecte peut être assurée pour tout ou partie, après accord de celui-ci, par le service public de collecte et d'élimination des déchets opérant sur la commune. Tout dispositif de stockage des déchets en attente de collecte doit être installé dans un espace clos, respectant la charte paysagère du site. Cet espace sera intégré

au bâtiment ou contigu au mur matérialisant l'accès au terrain, défini à l'article 3. Aucune benne entreposée dans ce local ne doit être visible depuis la voie publique.
Aucun conteneur ou point d'apport volontaire ne doit être visible sur la zone.

ARTICLE UT 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Dans l'intérêt paysager du lotissement d'activités économiques des Terrasses et afin d'éviter la multiplication des accès à partir des voies publiques, la superficie minimale des parcelles sera de 2000m².

ARTICLE UT 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux voies publiques parallèles aux courbes de niveau, les constructions doivent être édifiées avec :

- un retrait minimum de 5 mètres pour les façades principales et latérales, par rapport à la limite d'emprise.

Par rapport aux voies publiques inscrites dans le sens de la plus grande pente, les constructions doivent être édifiées avec :

- un retrait minimum de 8 mètres par rapport à la limite d'emprise.

Dans le secteur Nord-est, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 20 mètres par rapport à la voie principale connectée au rond-point.

L'implantation de ces bâtiments sera telle que la végétation ne masque pas, en hiver, les façades exposées au Sud.

Les constructions devront respecter un recul de 90 mètres par rapport à l'axe de l'A16.

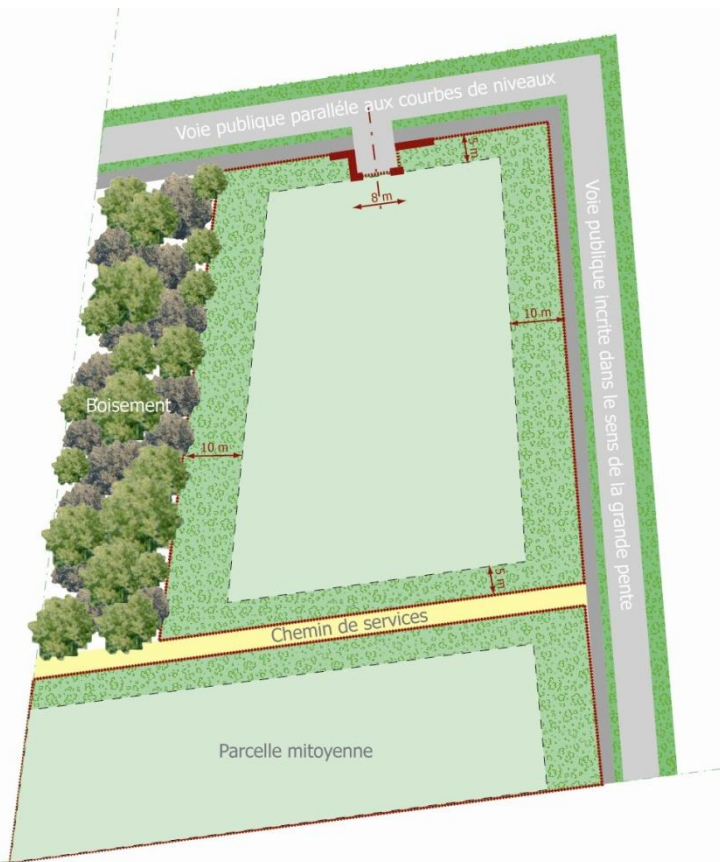
ARTICLE UT 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum :

- de 5 mètres par rapport aux limites de fond de parcelle.
- de 10 m par rapport aux limites latérales
- de 5 m par rapport aux chemins de service,
- de 10 m par rapport aux boisements périphériques de la zone localisés sur les flancs Ouest et Nord Ouest, ainsi qu'au niveau du chemin de service boisé au bas de la zone .

Afin de garantir une certaine homogénéité dans l'implantation des constructions, ces dernières auront leur façade la plus longue alignée de préférence sur les lignes de découpage parcellaire inscrites dans le sens de la plus grande pente (direction Nord ouest Sud est), à défaut elles pourront s'implanter perpendiculairement à ces

lignes. Afin d'optimiser l'exposition au soleil, d'éviter les effets d'ombre portée d'une construction sur l'autre, de rechercher les meilleurs angles de vue en belvédère, les constructions s'implanteront en quinconce.



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

Entre deux bâtiments, doit toujours être ménagée une distance minimum de 5 mètres, permettant l'entretien facile des marges d'isolement, des bâtiments, et le passage du matériel de lutte contre l'incendie.

Les bâtiments devront être implantés de façon à éviter que les ombres portées en hiver ne masquent les bâtiments adjacents lorsque le soleil est à son zénith .

ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 40 % de la surface totale de la parcelle, pour les secteurs A et B,
- 50 % de la surface totale de la parcelle, pour les secteurs C et D.

Dans tous les secteurs, les surfaces imperméabilisées (bâtiments et aires d'évolution des véhicules) ne doivent pas dépasser 75% de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE UT 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments à l'égout du toit doit être plafonnée à :

- 6,50 m par rapport au terrain naturel fourni par l'aménageur avant travaux, dans le secteur A
- 9 m par rapport au terrain naturel fourni par l'aménageur avant travaux, dans le secteur B
- 10 m par rapport au terrain naturel fourni par l'aménageur avant travaux, dans le secteur C
- 12 m par rapport au terrain naturel fourni par l'aménageur avant travaux, dans le secteur D,

ARTICLE UT 11- ASPECT EXTÉRIEUR

1. Principe général :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains.

2. Principes particuliers :

2.1. Les constructions:

Elles doivent respecter les principes suivants :

a) Adaptation au terrain :

Les parties visibles des soubassements sont également soumises au présent article.

b) Matériaux :

Les aspects recherchés sont ceux des matériaux contemporains comme le bois, le verre, les bardages métalliques horizontaux, les enduits de teinte uniforme et les bétons décoratifs.

Sont interdits, sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures :

- les matériaux dégradés,
- les imitations de matériaux,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

c) Couverture :

Les couvertures visibles doivent être traitées dans la même nuance de couleur que les murs.

Les équipements techniques placés en toiture ou bordure des bâtiments, à l'exception toutefois des équipements concourant à la production d'énergie renouvelable, doivent être masqués par des dispositifs de même couleur que les toitures ou murs sur lesquels ils sont placés. Ils ne doivent pas être directement visibles depuis les voies publiques environnantes.

d) Composition :

La simplicité et l'homogénéité des percements sur les façades doivent être respectées.

L'orientation au sud des façades ouvertes et notamment des bureaux est à privilégier.

De manière générale, la conception bioclimatique des bâtiments, privilégiant la captation solaire en hiver et s'en protégeant en été, doit être privilégiée.

e) Couleur :

Pour la couleur, une étude chromatique accompagne chaque permis. Cette étude fait l'objet d'un avis de la commission chargée de viser l'ensemble des demandes et intégrant les prescriptions de la charte colorimétrique de la démarche PALME.

f) Eclairage :

Les façades peuvent être éclairées. Toutefois, l'éclairage ne sera pas dirigé vers le ciel, mais directement vers les façades.

Aucun faisceau d'éclairage ne doit être orienté vers les voies de circulation publiques.

g) Enseigne :

Seules les enseignes nécessaires à l'identification de la fonction du bâtiment sont autorisées. Elles doivent être implantées sur l'une des façades sans dépasser la hauteur de l'acrotère. La hauteur des lettres ne peut excéder 35% de la hauteur totale de la façade.

Le mur d'entrée peut également être le support d'une enseigne éclairée, non lumineuse.

Les mâts avec drapeaux publicitaires sont interdits.

Un totem publicitaire par entreprise peut être autorisé. Celui-ci ne devra en aucune manière dépasser les hauteurs maximales de construction définies à l'article 10 du règlement.

2.2. Les bâtiments annexes et extensions :

Les bâtiments annexes, et extensions doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec une architecture et des aspects similaires.

3. Les clôtures :

Les clôtures tant à l'alignement que sur les autres limites, ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être remplacées par une noue paysagère. Toutefois lorsque le pétitionnaire souhaite implanter une clôture, elle doit être obligatoirement constituée d'une grille métallique rigide à grande maille de 2 mètres de hauteur, et de ton gris.

4. Les bâtiments et équipements d'infrastructures ou de superstructures :

Ils sont réalisés conformément aux règles énoncées précédemment.

ARTICLE UT 12 - LE STATIONNEMENT

1) Principe général

Le stationnement et l'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions minimales déclinées ci après.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

2) Dispositions particulières

Il sera prévu :

- une place par membre du personnel,
- des places à destination des visiteurs et des aires d'évolution, en quantité suffisante pour subvenir aux besoins des constructions réalisées.
- des garages ou abris à vélo à proximité des entrées principales d'une capacité d'au moins 1 place pour dix membres du personnel.

ARTICLE UT 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces plantés au sol doivent couvrir au moins 25 % de la surface du terrain.

Tout type de stockage à l'air libre est interdit sur la zone.

La végétation implantée sur la zone des longues pièces répond à des règles d'organisation générale cherchant à privilégier la protection contre les vents, les ouvertures visuelles, la recherche d'effets de transparence (depuis l'A16 et pour les vues en belvédère des constructions).

Elle fonde ses tracés sur le découpage cadastral originel dont l'orientation Nord Ouest/Sud Est marque profondément la zone et justifie son appellation des longues pièces.

La réussite d'un plan de végétalisation harmonieux sur cette zone dépend à la fois de la mise en œuvre de trames végétales à charge du lotisseur et garantissant notamment le verdissement des contours de la zone et celui des accotements des dessertes internes mais aussi du cahier des charges applicables à chacun des acquéreurs.

Dispositions inhérentes aux acquéreurs :

Plantations en limites parcellaires :

Seules les limites parcellaires implantées dans le sens de la plus grande pente et non définies par la voirie de desserte interne sont accompagnées de végétation arbustive. Les végétaux sont adaptés aux conditions pédoclimatiques (Cf liste figurant dans les annexes documentaires), et plantés selon un schéma de composition type organisé en quinconce sur deux rangs espacés de 1 mètre.

Les acquéreurs installés le long des voiries internes implantés dans le sens de la plus grande pente et dont la parcelle est contigüe à une noue, doivent planter des arbres tiges sur parcelle pour épaissir les bosquets aménagés sur l'emprise publique et se protéger des vents dominants.

Ces plantations peuvent éventuellement être intégrées aux aires de stationnement.

L'utilisation d'essences locales est exigée et devra se conformer aux essences listées dans les annexes documentaires.

La plantation de haies de conifères mono-spécifique est interdite.

Les aires de stationnement ne sont pas obligatoirement plantées, exceptées dans les conditions précitées.

SECTION 3 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

.....
ARTICLE UT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
.....

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

