

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UK

La zone Uk est une zone d'activités destinée à devenir tertiaire (bureaux, commerces, services).

Les règles relevant d'autres législations sont rappelées dans l'article «dispositions générales», au début du document, ainsi que les définitions des termes employés dans le présent règlement.

La zone est notamment concernée par le bruit (infrastructures terrestres ou aéroport).
Certains secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement : voir le document correspondant.

❖ SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Uk 1 - SONT INTERDITS

Les bâtiments isolés à usage d'habitation à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.

Les changements de destination de bâtiments existants pour une destination d'habitation, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.

Les constructions nouvelles à usage industriel ou artisanal ou agricole

Les plateformes logistiques

Les changements de destination de bâtiments existants pour un usage industriel ou artisanal

Toute activité susceptible d'entraîner des risques de pollution ou de nuisances graves pour le voisinage.

Les dépôts de matériaux et stockages extérieurs d'une hauteur supérieure à 3 m ou visibles des voies publiques ou situés à moins de 100 m des autoroutes et bretelles autoroutières, et 30 m des voies départementales.

Les terrains pour le stationnement des caravanes, à l'exception des commerces de caravanes ;

Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.

Uk 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

L'aménagement et l'extension des bâtiments d'activités existants sous condition que la gêne apportée au voisinage ne soit pas aggravée.

Les constructions à usage d'habitation, dans la limite de une par activité, à condition qu'elle soit nécessaire au gardiennage de l'établissement en activités, et qu'elle soit intégrée à celui-ci.

Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pas de gêne excessive pour le voisinage.

Les exhaussements et excavations des sols, liés et nécessaires à la réalisation de constructions, d'infrastructures ou d'installations autorisées.

La reconstruction à l'identique de bâtiment en cas de destruction accidentelle.

Les constructions, infrastructures et installations techniques, sous condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le stockage des matériaux d'une hauteur inférieure à 3 mètres, à condition d'être dissimulé par des clôtures bâties ou végétales afin de n'être pas visible du domaine public.

❖ SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Uk 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - 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 doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

En particulier l'entrée et la sortie des véhicules lourds ne devront pas entraîner de manœuvre sur la voie publique.

Les seuils devant les portails ou portes doivent avoir un recul ou une largeur suffisants pour permettre l'attente des véhicules lourds en dehors des chaussées.

2 - Voirie

Pour être constructible, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Uk 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

2 - Assainissement

Les raccordements au réseau devront être conçus de manière à éviter tout retour en cas de surcharge du collecteur public.

a) Eaux usées

Toute construction raccordée au réseau d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales des nouvelles toitures devront être stockées dans une cuve de volume adapté, afin d'être utilisées sur le terrain.

Le débit de rejet des eaux de surfaces devra être dimensionné en fonction de la capacité du réseau collecteur : 16 l / s / ha au maximum. En cas de fortes précipitations, les aménagements sur le terrain ou l'ensemble des terrains devront permettre la rétention du surplus, pendant la période de saturation du réseau, avant évacuation au collecteur public.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, tout ou partie de la rétention devra être mutualisée sur des espaces communs.

Des réseaux avec bacs séparateurs d'hydrocarbures seront exigés soit en raison de l'activité, soit pour toute surface imperméabilisée non bâtie supérieure à 1000 m² sur les parcelles.

En aucun cas les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau eaux usées.

3 - Alimentation électrique

Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques ou des supports réduisant au maximum l'impact visuel.

Uk 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des bâtiments devra tenir compte des importants risques de ruissellement d'eaux pluviales, en particulier lorsque le terrain se situe en aval de la voie.

1 - Recul

Les constructions doivent être implantées dans le même alignement que les bâtiments voisins, sauf impératif technique.

En l'absence de bâtiments à moins de 100 m, le recul minimum est de 5m.

Les façades sur rue devront être parallèles à celle-ci.

L'implantation des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

2 - Nivellement

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

Uk 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative 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 quatre mètres.

~~Les constructions à usage d'activités ne pourront pas jouxter une limite séparative avec une parcelle où est implanté de l'habitat.~~

En limites de zone UK, les constructions ne pourront être implantées à moins de 15m des zones d'habitat (Ug et Uf).

L'implantation des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Uk 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre

Uk 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

L'emprise des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Uk 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur ne peut excéder 10 mètres sur une verticale donnée, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cependant une hauteur supérieure (12 m maximum) pourra être autorisée ponctuellement pour des impératifs techniques justifiés par les activités.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est limitée à 20m.

Uk 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Règles générales :

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

Les bétons utilisés en façades extérieures ne peuvent rester bruts de décoffrage que si les coffrages ont été prévus à cet effet comme par exemple les bétons architectoniques.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Les constructions s'adapteront étroitement au profil du terrain naturel.

Les choix en matière d'implantation, de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

Un soin tout particulier devra être apporté aux façades visibles des grands axes de circulation.

Règles particulières :

Tous les bâtiments devront participer à une même composition d'ensemble par des constructions aux lignes pures et aux couleurs discrètes.

Les dépôts de matériaux et aires de stockage extérieurs, à l'exception des matériaux exposés à la vente, devront être impérativement dissimulés par des clôtures bâties ou végétales conformes à l'article 13.

Façades :

Leur conception sera marquée par la prédominance des lignes horizontales (mur souligné par des auvents, lisses, brises soleil, allèges filtrantes, panneaux à structure horizontale, joints creux ou effet de soubassement marqué).

Les matériaux employés présenteront un aspect fini, soigné et stable dans le temps, par exemple :

- Métal laqué
- Verre
- Béton blanc ou gris dans des coffrages soignés
- Bois lasuré ou non (à utiliser sur de petites surfaces ou éléments particuliers)

Couleurs :

Les teintes dominantes seront discrètes. Les surfaces blanches sont interdites.

Il est recommandé de n'utiliser qu'une seule couleur vive, par exemple la dominante du logo de l'entreprise.

Les couleurs vives sont possibles pour des éléments ponctuels d'appel, auvent, signalisation, éléments architecturaux particuliers.

Couvertures :

Les couvertures en tuile sont interdites. Les couvertures seront réalisées dans les tons de gris, gris bleu.

Le traitement des toitures devra être aussi soigné que celui des façades.

Clôtures :

Sauf impératif technique et nécessaire dissimulation de matériaux, la hauteur maximale des clôtures sera de 2,50 m

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres devront être intégrés dans un élément bâti

Les clôtures sur voies comporteront au minimum une semelle filante affleurant le terrain naturel ou bien un muret bahut pour arrêter proprement les revêtements de surface

Uk 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement et les manœuvres de véhicules lourds doivent être assurés 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.

La capacité de stationnement doit être adaptée aux besoins de l'activité, à savoir :

- a. Pour les constructions à usage de bureaux, services ou d'artisanat, il est exigé 1 place par tranche de 50 m² de surface hors oeuvre nette.
- b. Pour les constructions à usage de commerce, il est exigé 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente.
- c. Pour les dépôts et autres activités, il est exigé 1 place par tranche de 100 m² de surface hors oeuvre nette.
- d. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.
- e. Pour les hôtels, il est exigé une place par chambre
- f. Pour les restaurants, il est exigé une place par tranche de 10 m² de salle de restaurant

Ces données pourront être adaptées selon les cas particuliers.
Les équipements publics devront faire l'objet d'une étude particulière.

Uk 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

L'aménagement des espaces libres devra être conçu pour permettre la rétention des eaux pluviales exigée à l'article 4.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Les haies seront composées de plusieurs essences locales mélangées, à dominante feuillue. (voir liste indicative au dossier «orientations d'aménagement»)

Tous les espaces non bâtis devront être aménagés et entretenus.

Les espaces libres non affectés au stationnement ou aux aires d'évolution devront être paysagés et entretenus.

Les parkings dont la surface excède 2 000 m² doivent être re-découpés par des bandes paysagées non étanches.

❖ SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Uk 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.