

ZONES UI

Les zones UI sont destinées à l'accueil des activités. Elles sont découpées en six zones :

ZONE UI 1 : Il s'agit d'un secteur à vocation exclusive d'activités commerciales (distribution de détail), de services et de bureau.

Cette zone comprend :

- le secteur de la Gaîté qui est un secteur de renouvellement urbain dont la composition est fondée sur des alignements le long de la route de Redon. Il s'agit de la requalification d'une friche dans une démarche de qualité à proximité du centre-ville.

ZONE UI 1b :

Cette zone comprend l'entrée du domaine aéroportuaire, entre la place Jules Vallès et l'avenue Joseph Le Brix ainsi que l'entrée Est de la zone d'activités de Mivoie-Le Vallon

ZONE UI 2 : Cette zone correspond au site d'implantation de l'usine « PSA La Janais ».

ZONE UI 3 : Le règlement de cette zone s'applique au site du territoire inclus dans le périmètre de la Zone d'aménagement Concerté de « Mivoie » qui est une zone affectée essentiellement à des activités à caractère artisanal, industriel ou de bureau.

ZONE UI 4 : Le règlement de cette zone s'applique à la zone industrielle de la Haie des Cognets.

ZONE UI 5 : Le règlement de cette zone définit les règles et servitudes relatives à l'utilisation du sol dans la Zone d'Aménagement Concerté d'Airlande destinée à accueillir des activités à caractère industriel, logistique, commerce de gros et de bureau ainsi que tous les services et équipements nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

ZONE UI 6 : Le règlement de cette zone s'applique à la Zone d'Aménagement Concerté de « Mivoie-Le Vallon » destiné à accueillir de l'activité industrielle, logistique, commerce de gros et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ZONE UI 1

ZONE UI 1 : Il s'agit d'un secteur à vocation exclusive d'activités commerciales (distribution de détail), de services et de bureau.

Cette zone comprend :

- le secteur de la Gaîté qui est un secteur de renouvellement urbain dont la composition est fondée sur des alignements le long de la route de Redon. Il s'agit de la requalification d'une friche dans une démarche de qualité à proximité du centre-ville.

ZONE UI 1b :

Cette zone comprend l'entrée du domaine aéroportuaire, entre la place Jules Vallès et l'avenue Joseph Le Brix ainsi que l'entrée Est de la zone d'activités de Mivoie-Le Vallon

SECTION I- Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

Article UI1.1- Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit

- 1) Les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article 2.
- 2) Les terrains de campings et habitations légères et de loisirs.
- 3) Les aires de stationnement de caravanes.
- 4) Les carrières.
- 6) Les constructions à usage agricole y compris l'aménagement et l'extension des constructions existantes.
- 7) Les aires non couvertes de dépôts ou d'entrepôts, ou de stockage de voitures de type casse-automobiles ou similaire, ou de matériaux lourds.
- 8) Les défrichements, coupes et abattages d'arbres, non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
- 9) Les pylônes.
- 10) Les constructions nouvelles considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d'Exposition au Bruit (PEB), selon la zone de bruit appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010 et joint en annexe n°13 au présent règlement.

Article UI1.2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

Dans l'ensemble du secteur sont admises, sous condition qu'elles ne constituent pas une gêne pour le voisinage et sous réserve que ne soient pas compromises les possibilités urbanistiques, techniques ou financières d'utilisation du site conformes au caractère du secteur :

- 1) L'aménagement et la remise en état des bâtiments existants sauf s'ils ont pour effet de créer un logement dans la construction non antérieurement affectée à cet usage,
- 2) Les habitations, sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des activités du secteur (gardiennages ou services généraux du secteur) et d'être intégrées au sein du bâti principal à usage d'activité et d'en constituer un élément marginal,
- 3) Les constructions de services utiles au fonctionnement de la zone (transformateur, accueil, sanitaires etc...) à condition d'être intégrées au bâti principal,
- 4) La construction à usage d'activités commerciales ou tertiaires dans la limite de 50 m² de surface de plancher, en UI1,
- 5) L'extension des constructions à usage d'activités existantes dans la limite de 50 m² de surface de plancher supplémentaire (à compter de la date d'approbation du PLU le 2 février 2004), en UI1.
- 6) Les constructions d'ouvrages ou équipements d'infrastructures nécessaires aux équipements publics à condition de faire l'objet d'une intégration à l'aménagement du secteur et d'un traitement architectural de qualité. Il sera toutefois préféré une intégration au bâti principal,
- 7) Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne dénaturent pas le site, qu'ils ne détruisent pas les continuités végétales existantes et participent d'un traitement architectural ou paysager,
- 8) Les constructions ou la réalisation d'outillages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques d'exploitation.
- 9) Dans les secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux admis sous réserve du respect des dispositions définies à l'annexe n°9.
- 10) Les constructions nouvelles et extensions considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d'Exposition au Bruit (PEB, selon la zone de bruit appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010 et joint en annexe n°13 au présent règlement.

11) Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux réseaux de transport en commun, voirie et parcs publics de stationnement, sont autorisés. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux articles 3 à 14 du présent règlement.

SECTION II- Conditions de l'occupation du sol

Article UI1.3- Accès et voirie

Les voiries auront les caractéristiques nécessaires aux activités. Les aires de retournement seront prévues sur les terrains.

Pour les activités commerciales, les accès aux parkings ouverts au public seront traités suivant des principes de continuité avec les accès aux parkings des terrains voisins permettant la libre circulation sur l'ensemble du secteur.

Article UI1.4- Desserte par les réseaux

Dans tous les cas, le règlement d'assainissement communal s'applique.

Quels que soient les branchements, deux effluents de nature différente ne pourront jamais être mélangés.

Eaux usées domestiques :

Le branchement sur le collecteur d'eaux usées municipal est obligatoire, quels que soient les moyens techniques à mettre en œuvre.

Eaux usées industrielles :

En fonction de la nature des effluents, ceux-ci pourront être rejetés dans le réseau d'eaux usées, voire très exceptionnellement dans le réseau d'eau pluviale. Dans tous les cas, l'entrepreneur devra se faire connaître auprès des services de la ville afin d'établir une convention de rejet qui précisera les modalités de ces rejets, et notamment les prétraitements nécessaires.

Si les effluents ne sont pas acceptables dans les réseaux, l'entreprise devra les évacuer par l'intermédiaire d'un transporteur spécialisé.

Eaux pluviales :

Toutes les constructions devront être raccordées sur un réseau d'assainissement pluvial.

Les eaux polluées par les hydrocarbures sur les zones de stationnement ou de circulation devront, en outre, faire l'objet de traitement par déshuileur-débourbeur avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Afin de limiter l'impact des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées sur le milieu naturel, le débit de fuite avant rejet dans le réseau public aérien ou souterrain est limité à 3 litres par seconde et par hectare. Les compensations par tamponnage nécessaires pourront être prévues soit au terrain, soit à l'échelle des opérations de constructions ou à l'échelle globale de l'opération d'aménagement.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou activité professionnelle (quelle qu'elle soit) doit prévoir pour la gestion des déchets du site un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet. Les préconisations techniques à respecter sont portées à connaissance dans la notice technique annexée au PLU « collecte et traitement des déchets ».

Article UI1.5 - Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article UI1.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers

Les constructions ou parties de constructions, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons, peuvent s'implanter :

- en limite ou en retrait des marges de recul portées aux documents graphiques,
- à défaut, à l'alignement ou en limite, ou avec un retrait minimal d'1 mètre des voies existantes ou à créer.

Des retraits peuvent être autorisés ou imposés pour raison architecturale.

Pour la zone UI1 b :

La majeure partie de la façade des constructions doit être implantée en respectant un recul minimum de **3 m** par rapport à la limite de propriété.

Les équipements liés aux différents réseaux ne sont pas concernés par les règles de rapports aux voies.

Article UI1.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les équipements liés aux différents réseaux ne sont pas concernés par les règles de rapports aux limites séparatives.

L'implantation jointive est permise, à défaut le bâtiment sera implanté à une distance égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ($L = H/2$), avec un minimum de 3 mètres.

En limite d'un secteur à vocation d'habitat, la marge d'isolement ne peut être inférieure à $L = H/2$ avec un minimum de 6 mètres.

Article UI1.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions annexes ne sont pas concernées par les règles de cet article.

Les marges d'isolement entre deux bâtiments seront égales à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ($L = H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

L'implantation jointive est permise.

Dans le cas d'un même programme immobilier, des implantations différentes peuvent être proposées à condition qu'elles participent à l'ordre de composition du secteur.

Pour la zone UI1 b :

Article non réglementé

Article UI1.9- Emprise au sol

L'emprise au sol maximum sera de 60 %.

Pour la zone UI1 b :

Article non réglementé

Article UI1.10- Hauteur des constructions

La hauteur maximale de façade ne peut dépasser R+3 en UI 1 b
R+5.en UI1

En limite de la rue du Temple de Blosne, les constructions ne peuvent émerger à plus d'un mètre au-dessus du pont dont la côte est fixée graphiquement par un tireté.

Article UI1.11- Toitures - Aspect extérieur

1) Toitures :

Le traitement des toitures devra faire l'objet d'une attention particulière et toute émergence au-dessus du bâtiment devra être traitée par un dispositif de dissimulation.

2) Matériaux :

Il est recommandé d'utiliser des matériaux naturels (bois, pierre...) ou reconstitués de type béton brut ou architectonique.

L'emploi du bardage acier est autorisé à l'exclusion de la tôle ondulée.

Dans le cadre d'emploi de tôle nervurée, elles seront en petits profils et préférentiellement en pose horizontale.

Sont interdits les matériaux plastiques et toute imitation de matériaux tels fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, etc...

Les surlignages des façades au néon sont interdits.

Des façades vitrées devront être aspectées sur la R.D. 177.

3) Couleurs :

Les teintes devront être traitées de manière à assurer une harmonie sur le secteur considéré.

Les enduits s'inscriront dans une gamme de blancs et gris.

Les couleurs vives en aplats de grande dimension sont interdites, seules sont autorisées les couleurs de matériaux naturels reconstitués ou non.

Article UI1.12- Stationnement des véhicules

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme.

12.1 - Stationnement des voitures automobiles :

Commerces : 1 place pour 60 m² de surface de plancher

Hôtels : 1 place par chambre

Restaurants : 1 place pour 5 m² de surface de plancher de salle de restauration accessible

Bureaux et autres activités de services : 1 place par 40 m² de surface de plancher.

Les places demandées devront être augmentées en cas d'usage particulier de grandes surfaces ouvertes au public pour répondre aux besoins réels et ne pas perturber le fonctionnement des voiries publiques.

12.2 - Stationnement des cycles, cyclomoteurs et motocycles :

Il est exigé 1 emplacement par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée. La surface minimale d'un emplacement est de 1 m².

Article UI1.13- Espaces libres – Plantations – Espaces boisés

Tout arbre venant à disparaître sera remplacé.

Les espaces libres devront faire l'objet d'un plan de paysagement qui privilégiera les plantations d'arbres, de haies et éventuellement les compositions florales et horticoles.

Ils devront être traités soigneusement au niveau des sols et des mobiliers. Ces espaces devront être en relation avec le bâti du terrain ou du programme et du secteur.

Les parkings ouverts au public seront traités en alignement et paysagés.

Les parkings seront plantés d'arbres tiges dont l'espèce sera adaptée à l'échelle du bâtiment.

SECTION III- Possibilités d'occupation du sol

Article UI1.14- Possibilités maximales d'occupation du sol

Article non réglementé

ZONE UI 2

Cette zone correspond au site d'implantation de l'usine « PSA La Janais ».

SECTION I- Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

Article UI2.1- Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit

- 1- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article UI 2.
- 2- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- 3- Les carrières.
- 4- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés.
- 5- Le camping hors terrains aménagés.
- 6- Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes.

7- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UI 2.

8- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur.

9- Les constructions nouvelles considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d'Exposition au Bruit (PEB), selon la zone de bruit appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010 et joint en annexe n°13 au présent règlement.

Article UI2.2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

1- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou équipements de la zone et qu'elles soient intégrées dans le volume principal du bâtiment d'activité.

2- L'aménagement et/ou l'extension des habitations existantes nécessaire à une amélioration du confort sanitaire.

3- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.

4- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition :

– qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone,

– ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant,

– ou qu'ils soient nécessaires à la réalisation de systèmes de rétention d'eaux pluviales.

5- Dans les secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux admis sous réserve du respect des dispositions définies à l'annexe n°9.

6- Les constructions nouvelles et extensions considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d'Exposition au Bruit (PEB, selon la zone de bruit appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010 et joint en annexe n°13 au présent règlement

SECTION II- Conditions de l'occupation du sol

Article UI2.3- Accès et voirie

1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

Article UI2.4- Desserte par les réseaux

Dans tous les cas, le règlement d'assainissement communal s'applique.

Quels que soient les branchements, deux effluents de nature différente ne pourront jamais être mélangés.

Eaux usées domestiques :

Le branchement sur le collecteur d'eaux usées municipal est obligatoire, quels que soient les moyens techniques à mettre en œuvre.

Eaux usées industrielles :

En fonction de la nature des effluents, ceux-ci pourront être rejetés dans le réseau d'eaux usées, voire très exceptionnellement dans le réseau d'eau pluviale. Dans tous les cas, l'entrepreneur devra se faire connaître auprès des services de la ville afin d'établir une convention de rejet qui précisera les modalités de ces rejets, et notamment les prétraitements nécessaires.

Si les effluents ne sont pas acceptables dans les réseaux, l'entreprise devra les évacuer par l'intermédiaire d'un transporteur spécialisé.

Eaux pluviales :

Toutes les constructions devront être raccordées sur un réseau d'assainissement pluvial.

Les eaux polluées par les hydrocarbures sur les zones de stationnement ou de circulation devront, en outre, faire l'objet de traitement par déshuileur-débourbeur avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Afin de limiter l'impact des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées sur le milieu naturel, le débit de fuite avant rejet dans le réseau public aérien ou souterrain est limité à 3 litres par seconde et par hectare. Les compensations par tamponnage nécessaires pourront être prévues soit au terrain, soit à l'échelle des opérations de constructions ou à l'échelle globale de l'opération d'aménagement.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou activité professionnelle (quelle qu'elle soit) doit prévoir pour la gestion des déchets du site un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet. Les préconisations techniques à respecter sont portées à connaissance dans la notice technique annexée au PLU « collecte et traitement des déchets ».

Article UI2.5- Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article UI2.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- voie privée : la délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie ;
- voie publique : l'alignement est défini par un plan d'alignement, un emplacement réservé ou à défaut par la limite entre le domaine public et la propriété privée.

1 - Voies ouvertes à la circulation automobile, voies piétonnes, pistes cyclables, parcs publics...

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors éléments en saillie de la façade), doivent être implantées en limite ou en retrait des marges de recul figurées au règlement graphique, excepté dans les cas suivants :

- lorsque figure au règlement graphique une marge de recul* : en limite ou en retrait de celle-ci,
- lorsque figure au règlement graphique une implantation obligatoire : en limite de celle-ci,

Une implantation entre 0 et 2,5 mètres peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après:

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L.151-19 soit au titre des Monuments Historiques ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- l'extension d'une construction existante sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant.
- lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble ;

2 – Voies ferrées

Lorsqu'une marge de recul est figurée par une ligne tiretée au plan, les constructions, parties de construction ou extensions (hors éléments en saillie de la façade), devront satisfaire au recul minimum correspondant.

Dans le cas contraire, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer ; pour les annexes, cette distance minimale est ramenée à 2 m.

Préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès de la SNCF ou de RFF.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires au service public ferroviaire.

Article UI2.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles de prospect ne s'appliquent pas :

- pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- pour les socles des parkings souterrains ou semi-enterrés à condition que leur hauteur n'excède pas 1,20 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel et qu'ils constituent le support, au moins partiellement, de la construction qui nécessite leur présence.

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors éléments en saillie de la façade), doivent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives d'au moins 3 m excepté lorsque figure au règlement graphique une marge de recul. Dans ce cas, l'implantation se fait en limite ou en retrait de la marge de recul.

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Une implantation entre 0 et 3 mètres peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après:

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L.151-19 soit au titre des Monuments Historiques ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- l'extension d'une construction existante sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article ;
- constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UI2.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article non réglementé.

Article UI2.9- Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 60 % de la surface du terrain.

Article UI2.10- Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions doit être conforme au plan des servitudes aéronautique de dégagements liées à l'aéroport.

Article UI2.11- Aspect extérieur – Clôtures

Article non réglementé.

Article UI2.12- Stationnement des véhicules

Article non réglementé.

Article UI2.13- Espaces libres – Plantations – Espaces boisés

Dans les espaces boisés classés ne sont admis que les coupes et abattages effectués dans les conditions fixées par les règlements en vigueur (Cf Titre I)

Les espaces figurés au plan par un quadrillage simple sont des espaces dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer le boisement. La construction peut néanmoins y être autorisée dans la mesure où le projet prend en considération et respecte le boisement existant.

SECTION III- Possibilités d'occupation du sol

Article UI2.14- Possibilités maximales d'occupation du sol

Article non réglementé.

ZONE UI 3

Le règlement de cette zone s'applique au site du territoire dit de « Mivoie » qui est une zone affectée essentiellement à des activités à caractère artisanal, industriel ou de bureau.

SECTION I- Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

Article UI3.1- Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article 2,
- Les constructions à usage commercial autres de celles autorisées à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements de sols à l'exception de ceux nécessaires à des travaux de constructions, de fondations ou d'infrastructures. Les exploitations de carrières et tous travaux qui seraient incompatibles avec le nivellement général de la zone,
- Les défrichements, coupes et abattages qui ne sont pas strictement nécessaires à des travaux de construction et de viabilisation,
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes, sauf à titre d'activités intégrées à la zone,
- Les établissements qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité du secteur et de l'environnement,

- Les aires de stationnement privées et les dépôts de véhicules dès lors qu'ils ne sont pas justifiés par une activité accueillie dans la zone.
- Les constructions nouvelles considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d'Exposition au Bruit (PEB), selon la zone de bruit appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010 et joint en annexe n°13 au présent règlement.

Article UI3.2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

- Les constructions à usage d'habitation, dans la limite de 170 m² de surface de plancher, sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone,
- Les constructions à usage commercial, dans la limite de 20 % de la surface de plancher du bâtiment, sous réserve que cette superficie commerciale soit destinée à commercialiser les biens et produits en lien avec l'activité à caractère artisanal, industriel ou de bureau.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation à condition qu'ils soient nécessaires à une amélioration du confort sanitaire ou à la construction d'un garage d'une seule place pour voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas,
- Les équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics (distribution de gaz, électricité, téléphone, assainissement...),
- Les installations classées sous réserve que les réseaux de la zone soient compatibles avec le type de l'installation.
- Dans les secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux admis sous réserve du respect des dispositions définies à l'annexe n°9.
- Les constructions nouvelles et extensions considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d'Exposition au Bruit (PEB, selon la zone de bruit appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010 et joint en annexe n°13 au présent règlement

SECTION II- Conditions de l'occupation du sol

Article UI3.3- Accès et voirie

Les cheminements piétonniers figurent sur le document graphique de façon schématique. Leur tracé sera précisé lors de l'élaboration du plan de masse des îlots correspondants.

Les entrées et sorties devront se faire sur les voiries internes à la zone.

Article UI3.4- Desserte par les réseaux

Dans tous les cas, le règlement d'assainissement communal s'applique.

Quels que soient les branchements, deux effluents de nature différente ne pourront jamais être mélangés.

Eaux usées domestiques :

Le branchement sur le collecteur d'eaux usées municipal est obligatoire, quels que soient les moyens techniques à mettre en œuvre.

Eaux usées industrielles :

En fonction de la nature des effluents, ceux-ci pourront être rejetés dans le réseau d'eaux usées, voire très exceptionnellement dans le réseau d'eau pluviale. Dans tous les cas, l'entrepreneur devra se faire connaître auprès des services de la ville afin d'établir une convention de rejet qui précisera les modalités de ces rejets, et notamment les prétraitements nécessaires.

Si les effluents ne sont pas acceptables dans les réseaux, l'entreprise devra les évacuer par l'intermédiaire d'un transporteur spécialisé.

Eaux pluviales :

Toutes les constructions devront être raccordées sur un réseau d'assainissement pluvial.

Les eaux polluées par les hydrocarbures sur les zones de stationnement ou de circulation devront, en outre, faire l'objet de traitement par déshuileur-débourbeur avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Afin de limiter l'impact des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées sur le milieu naturel, les compensations par tamponnage nécessaires pourront être prévues soit au terrain, soit à l'échelle des opérations de constructions ou à l'échelle globale de l'opération d'aménagement.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou activité professionnelle (quelle qu'elle soit) doit prévoir pour la gestion des déchets du site un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet. Les préconisations techniques à respecter sont portées à connaissance dans la notice technique annexée au PLU « collecte et traitement des déchets ».

Article UI3.5- Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article UI3.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers

Les constructions seront implantées conformément aux indications du document graphique.

Elles respecteront particulièrement :

- La marge de recul indiquée par rapport à la R.D. 837.
- Dans les autres cas, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres de la limite de l'emprise publique.

Les équipements liés aux différents réseaux ne sont pas concernés par les règles de rapports aux voies.

Article UI3.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1) Lorsqu'ils ne présentent aucune ouverture, les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative.
- 2) Lorsqu'il y a des ouvertures, le bâtiment devra être situé à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L = H/2$) avec un minimum de 4 mètres.

Les équipements liés aux différents réseaux ne sont pas concernés par les règles de rapports aux limites séparatives.

Article UI3.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions annexes ne sont pas concernées par les règles de cet article.

Sur un même lot, les constructions pourront être contiguës ou distantes d'un minimum de 5 mètres.

Article UI3.9- Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol ne pourra excéder 60 %.

Article UI3.10- Hauteur des constructions

La hauteur maximum pourra être limitée dans le but d'assurer leur intégration dans le site.

Elle ne devra pas excéder 12 mètres, mais des éléments de signalétique pourront être situés à une hauteur supérieure. Ceux-ci devront s'intégrer au projet architectural.

Le long de la RD 837, la hauteur moyenne des bâtiments ne pourra être inférieure à 7 m compris un bandeau signalétique.

La hauteur sera calculée du sol naturel à l'égout du toit, ou au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade.

Les bâtiments situés dans l'emprise de la servitude de survol auront des gabarits de hauteur liés à cette servitude (se reporter au plan des servitudes). Dans ce cas, la hauteur doit tenir compte du point le plus haut du bâtiment.

Article UI3.11- Aspect extérieur – Clôtures

1) Aspect extérieur :

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de la zone l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions. Une partie de la construction (entrée, bureau ou tout autre élément signal du projet) pourra en particulier être traitée avec soin, et en utilisant des matériaux plus nobles.

Les teintes des bardages seront majoritairement grises ou blanches. Si la couverture est réalisée en éternit, ce matériau devra obligatoirement être de teinte noire, teinté dans la masse.

2) Clôtures

Les clôtures et portails d'entrée des lots à édifier en bordure des voies et espaces publics, en fond de lots ou entre lots seront conformes aux indications suivantes :

Entrées piétonnes :

Elles seront composées d'un muret en maçonnerie permettant l'intégration des coffrets, boîtes aux lettres et divers réseaux de branchement, et formant une enclave de 2.00 m X 3.00 m environ à l'intérieur du lot. La hauteur du muret variera suivant la hauteur de la clôture retenue : 1.00 m, 1.50 m ou 2.00 m.

Clôtures en bordure de voirie :

Clôture en treillis soudé plastifié blanc sur galvanisation (poteaux et panneaux), hauteur 1.00 m, 1.50 m ou 2.00 m, cohérente avec la hauteur du muret d'entrée. Espacement entre poteaux de 2.50 m environ.

Clôtures en fond de lots ou entre lots :

Clôture en grillage plastifié vert sur galvanisation, hauteur : 1.00 m, 1.20 m, 1.50 m ou 2.00 m.

Portails et portillons :

Portails coulissants ou pivotants, portillons 1 vantail, coloris blanc, hauteur cohérente avec la clôture retenue.

3) Matériaux

L'emploi du bardage acier est autorisé à l'exclusion de la tôle ondulée.

Dans le cadre d'emploi de tôle nervurée, elles seront en petits profils et préférentiellement en pose horizontale.

Article UI3.12- Stationnement des véhicules

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme ainsi qu'au titre I du présent règlement.

12.1 - Stationnement des voitures automobiles :

1) Règles quantitatives :

Il est exigé :

- secteur de bureau : 1 place / 40 m² de surface de plancher
- secteur industriel ou artisanal : 1 place / 50 m² de surface de plancher
- secteur commerce 1 place /40 m² de surface de plancher
- cas particulier : hôtel : 1 place / chambre
- restaurant : 1 place pour 10 m²de surface de plancher de salle de restauration

Toutefois, pour le secteur industriel ou artisanal, le nombre de stationnements pourra être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m² de surface de plancher.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver, sur chaque propriété, des dégagements nécessaires de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules soient assurées en dehors des voies publiques.

2) Règles qualitatives :

Les places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations seront réalisées sur le terrain.

Les places de stationnement « visiteurs » seront réalisées sur le terrain.

12.2 - Stationnement des cycles, cyclomoteurs et motocycles :

Il est exigé 1 emplacement par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée. La surface minimale d'un emplacement est de 1 m².

Article UI3.13- Espaces libres – Plantations – Espaces boisés

Toutes les plantations seront soumises aux contraintes liées aux servitudes aéronautiques.

Les espaces figurés au plan par un quadrillage simple sont des espaces dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer le boisement ou les haies. Quand il s'agit de haies à créer, il convient de planter une haie végétale de clôture destinée à intégrer et à paysager les constructions.

La construction peut néanmoins y être autorisée dans la mesure où le projet prend en considération et respecte le boisement existant.

1. Tous les arbres existants sur le terrain devront être conservés et protégés pendant et après la durée des chantiers. Toutefois, lorsque les contraintes impératives l'imposeront (problème de nivellement, passage de réseaux ou voirie), la Ville de Saint Jacques de la Lande pourra accorder une autorisation limitée de coupe ou abattage sous réserve de mesures compensatoires définies par elle.
2. Les plantations et essences végétales à employer sur le domaine privé sont les suivantes :

Arbres tiges (+ 15 m)

Acer pseudoplatanus (érable)
Quercus robur (chêne pédonculé)
Quercus rubra (chêne d'Amérique)

Arbres intermédiaires (+ 10 m)

Acer campestre (érable champêtre)
Carpinusbetulus (charme)
Fraxinusornus (frêne à fleurs)
Prunus avium (merisier)

Arbustes à feuillage persistant

Ceanotherepens (ceanothe)
Eleagnus
EscalloniaDonard Seedling
Ionicera pileata
Virbunus tinus (viorne tin)

Arbustes à feuillage caduc

Amelanchiercanadensis (amelanchier)
Cornus sanguineum (cornouiller)
Philadelphuscoronarium (seringat)
Ribessanguineum (cassis fleur)
Rosa
Virbunumopulus (viorne)

Les zones traitées en espaces verts, (minimum 10 % de la superficie du terrain), seront obligatoirement plantées d'espèces de haute tige à raison de 1 arbre/100 m² de terrain.

3. Le plan de plantation des espaces verts devra obligatoirement être joint au dossier de permis de construire.
4. Sur les terrains situés le long de l'ancienne RD 837, on recherchera un effet d'alignement par la plantation d'arbres de haute tige.

SECTION III- Possibilités d'occupation du sol

Article UI3.14- Possibilités maximales d'occupation du sol

Article non réglementé

ZONE UI 4

Le règlement de cette zone s'applique à la zone industrielle de la Haie des Cognets.

Section I – Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

Article UI4.1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdits :

- 1) Les constructions à usage d'habitation, à l'exception des constructions et installations visées à l'article 2.
- 2) Les lotissements à usage d'habitation.
- 3) Les campings.
- 4) Les aires de stationnement de caravanes.

- 5) Les carrières.
- 6) Les défrichements, coupes et abattages.
- 7) Les constructions, ouvrages ou travaux considérés par le zonage réglementaire, du Plan de Prévention des Risques Technologiques (P.P.R.T.) approuvé par arrêté Préfectoral du 20 décembre 2010 et joint en annexe n°9 au présent règlement.
- 8) Les constructions nouvelles considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d'Exposition au Bruit (PEB), selon la zone de bruit appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010 et joint en annexe n°13 au présent règlement.

Article UI4.2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

Sont admis sous conditions qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage ou qu'ils ne se trouvent pas dans des secteurs susceptibles d'être touchés par des nuisances et zones inondables :

1) Constructions :

- les constructions à usage d'habitation, dans la limite de 170 m² de surface de plancher, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction de la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone sur les terrains dont la superficie est égale ou supérieure à 2 000 m²,
- l'aménagement et/ou extension des habitations existantes à usage d'habitation dans la limite de 50 m² de surface de plancher, la création d'un garage d'une seule place pour voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas,

2) Les Installations classées soumises à autorisation autres que les carrières.

3) Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne dénaturent pas le site, qu'ils ne détruisent pas les continuités végétales existantes et participent d'un traitement architectural ou paysager.

4) Les installations, équipements et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications...).

4) Dans les secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques Technologiques (P.P.R.T.) approuvé par arrêté Préfectoral du 20 décembre 2010 , les constructions, ouvrages ou travaux admis sous réserve du respect des dispositions dudit document joint en annexe n°9 du présent règlement..

6) Les constructions nouvelles et extensions considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d'Exposition au Bruit (PEB, selon la zone de bruit

appliquée, approuvée par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010 et joint en annexe n°13 au présent règlement

Section II – Conditions de l’occupation du sol

Article UI4.3 – Accès et voirie

1) Accès :

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express (nationale, départementale ou communale) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

2) Voirie :

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UI4.4 – Desserte par les réseaux

Dans tous les cas, le règlement d’assainissement communal s’applique.

Quels que soient les branchements, deux effluents de nature différente ne pourront jamais être mélangés.

Eaux usées domestiques :

Le branchement sur le collecteur d’eaux usées municipal est obligatoire, quels que soient les moyens techniques à mettre en œuvre.

Eaux usées industrielles :

En fonction de la nature des effluents, ceux-ci pourront être rejetés dans le réseau d’eaux usées, voire très exceptionnellement dans le réseau d’eau pluviale. Dans tous les cas, l’entrepreneur devra se faire connaître auprès des services de la ville afin d’établir une convention de rejet qui précisera les modalités de ces rejets, et notamment les prétraitements nécessaires.

Si les effluents ne sont pas acceptables dans les réseaux, l’entreprise devra les évacuer par l’intermédiaire d’un transporteur spécialisé.

Eaux pluviales :

Toutes les constructions devront être raccordées sur un réseau d’assainissement pluvial.

Afin de limiter l'impact des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées sur le milieu naturel, le coefficient d'imperméabilisation des sols est fixé à 0,40 de la surface du terrain.

Les eaux polluées par les hydrocarbures sur les zones de stationnement ou de circulation devront, en outre, faire l'objet de traitement par déshuileur-débourbeur avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Si un aménagement ou une construction conduit à dépasser le coefficient d'imperméabilisation défini ci-dessus, le constructeur ou l'aménageur du terrain doit mettre en œuvre des solutions dites "alternatives" pour limiter le débit de ruissellement, issue du terrain, à celui équivalent au même terrain respectant le coefficient d'imperméabilisation de la zone.

En cas d'extension d'une construction existante dépassant le seuil défini ci-dessus, seule l'extension est prise en compte dans le calcul d'imperméabilisation sans rattrapage de la situation préexistante. De la même façon, dans le cas du maintien ou de la modification du bâti existant, les règles ne sont pas appliquées lorsque le projet améliore la situation au regard de l'imperméabilisation.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou activité professionnelle (quelle qu'elle soit) doit prévoir pour la gestion des déchets du site un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet. Les préconisations techniques à respecter sont portées à connaissance dans la notice technique annexée au PLU « collecte et traitement des déchets ».

Article UI4.5 – Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article UI4.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers

1) Voies ouvertes à la circulation automobile :

1.1) Marge de recul : en dehors des cas où elle est figurée au plan par une ligne tiretée, la limite de construction est définie par une ligne parallèle à l'alignement et située à 5 mètres en retrait de celui-ci.

1.2) Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- pour ne pas rompre l'ordonnance d'une rue le retrait peut être inférieur à 5 mètres si c'est le cas pour les constructions existantes sur les terrains contigus : il ne peut cependant être inférieur à celui de la construction adjacente la plus proche de l'alignement de la voie ;

- pour les constructions à édifier en bordure des voies intérieures à un permis valant division, le recul par rapport à l'alignement peut être réduit à 1 mètre ;
- dans le cas d'aménagement et/ou extension des habitations existantes nécessaire à une amélioration du confort sanitaire ou à la création d'un garage d'une seule place pour voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas, l'exigence d'un retrait minimum de 5 mètres peut être supprimée.

2) Autres voies et emprises publiques (voiries ou chemin piétons, parcs publics...) :

2.1) En dehors des cas où une marge de recul est figurée au plan par une ligne tiretée, la limite de construction est définie par une ligne parallèle à la limite de l'emprise publique et située à 2,50 mètres en retrait de celui-ci.

2.2) Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- dans le cas d'aménagement et/ou extension des habitations existantes nécessaire à une amélioration du confort sanitaire ou à la création d'un garage d'une seule place pour voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas, l'exigence d'un retrait minimum de 2,50 mètres peut être supprimée.

Les équipements liés aux différents réseaux ne sont pas concernés par les règles de rapports aux voies.

Article UI4.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les équipements liés aux différents réseaux ne sont pas concernés par les règles de rapports aux limites séparatives.

Les marges d'isolement ne doivent pas être inférieures à la moitié de la hauteur de façade du bâtiment ($L = H/2$) avec un minimum de 5 mètres.

Les extensions de bâtiments construits à moins de 5 mètres de la limite séparative pourront venir s'implanter dans la continuité du bâti principal.

Sur les terrains dont la largeur est inférieure à 20 mètres, la construction sur la limite séparant deux terrains peut être autorisée.

Article UI4.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions annexes ne sont pas concernées par les règles de cet article.

- 1) Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, un espacement suffisant doit toujours être ménagé pour permettre :
 - l'entretien facile du sol et des constructions ;

Cet espace ne pourra être inférieur à 5 mètres.

Si les façades en vis-à-vis appartiennent soit à un même logement, soit à un même programme, s'il s'agit d'une autre affectation que le logement (bureaux, commerces...), ce minimum peut être ramené à 4 mètres.

- 2) Constructions à usage d'habitation :

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance mesurée horizontalement entre l'appui des vues directes et tout point d'un bâtiment en vis-à-vis ne soit pas inférieure à la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 9 mètres.

Article UI4.9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 60%, en pourcentage de la surface du terrain.

Article UI4.10 – Hauteur des constructions

Article non réglementé

Article UI4.11 – Toitures - Aspect extérieur – Clôtures

1) Toitures :

Les tuiles ou autres matériaux de couverture de couleur rouge sont proscrits.

Les toitures pourront être réalisées en matériaux couramment utilisés pour les bâtiments à usage industriel, en fonction de l'environnement.

2) Matériaux :

Sont interdites les constructions ne présentant pas une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines.

Une attention particulière, sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

Peuvent être interdits, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc,...).

L'emploi du bardage acier est autorisé à l'exclusion de la tôle ondulée.

Dans le cadre d'emploi de tôle nervurée, elles seront en petits profils et préférentiellement en pose horizontale.

3) Clôtures :

Les clôtures peuvent être supprimées chaque fois que les problèmes de gardiennage et de surveillance sont résolus de manière à ce que la bonne tenue des installations communes et des espaces verts soit assurée.

Les clôtures auront une constitution adaptée aux activités de la zone mais devront présenter une unité d'aspect et s'harmoniser avec le paysage.

Les clôtures, sur les voies publiques et dans les marges de recul imposées en bordure de celles-ci, devront être constituées soit :

- d'un mur, s'il prolonge le bâti, présentant une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonisant avec le paysage,
- d'un mur bahut n'excédant pas 0,70 mètre de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, treillis soudés, lisse, etc...) à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton,
- d'un simple dispositif à claire-voie (grille, treillis soudés, lisse, etc...) à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton,

Les clôtures en limite séparatives seront constituées soit :

- d'un dispositif à claire-voie (grille, treillis soudés, lisse, etc...),
- d'une clôture pleine, éventuellement surmontée d'un dispositif à claire-voie, qui devra présenter un aspect s'harmonisant avec la construction principale.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la nature des constructions (ex : dispositif par-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

Dans les lotissements et permis valant division, le type de clôture pourra être différent, il devra faire l'objet d'un projet précis, inséré au règlement du lotissement ou du plan d'aménagement.

4) Cas particuliers :

Des caractéristiques différentes pourront être autorisées :

En cas de plan d'ensemble garantissant une certaine unité, ainsi que le respect du site et des ensembles construits voisins, les règles portant sur les matériaux utilisés pourront être adaptées pour des motifs d'art, de science ou d'industrie.

Article UI4.12 – Stationnement des véhicules

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme ainsi qu'au titre I du présent règlement.

12.1 - Stationnement des voitures automobiles :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Il est exigé au minimum :

1) Etablissements à usage d'activités :

Une place de stationnement par 60 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieure à une place par 200 m² de la surface de planchersi la densité d'occupation des locaux industriels ou artisanaux à construire est inférieure à un emploi par 25 m² ou pour les établissements de travail protégé auquel cas la surface minimale d'espace vert minorée en article 13 en cas d'extensions ou de créations de bâtiments annexes ne trouvera pas à s'appliquer.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Toute dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété des dégagements nécessaires de façon que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules soient assurées en dehors des voies publiques.

2) Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur le terrain de la construction, du lotissement ou du permis valant division.

3) Pour les constructions à usage de services (y compris les bâtiments publics) :

Une place par 40 m² de surface de plancher.

4) Pour les établissements commerciaux :

4.1. Commerces : une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher.

4.2. Hôtels et restaurants :

- une place de stationnement pour 1 chambre,
- une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant,
- des aires de stationnement supplémentaires devront être aménagées pour les taxis et les autocars.

12.2 - Stationnement des cycles, cyclomoteurs et motocycles :

Il est exigé 1 emplacement par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée. La surface minimale d'un emplacement est de 1 m².

Article UI4.13 – Espaces libres – Plantations – Espaces boisés classés

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 20% par rapport à la surface du terrain. Pour les extensions ou créations de bâtiments annexes aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU (2 février 2004), la surface minimale requise ci-dessus ne sera pas appliquée lorsque le projet améliore le pourcentage d'espaces verts.

Tout arbre venant à disparaître sera remplacé.

Les espaces libres devront faire l'objet d'un plan de paysagement qui privilégiera les plantations d'arbres, de haies et éventuellement les compositions florales et horticoles.

Ils devront être traités soigneusement au niveau des sols et des mobiliers. Ces espaces devront être en relation avec le bâti du terrain ou du programme et du secteur.

Les parkings ouverts au public seront traités en alignement et paysagés.

Les parkings seront plantés d'arbres tiges dont l'espèce sera adaptée à l'échelle du bâtiment.

Les surfaces non construites seront plantées en raison d'un arbre par 300 m² de terrain.

Les surfaces de stationnement de plus de 1 000 m² seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives composées d'arbustes d'essences variées afin, tout à la fois, d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Dans les espaces boisés classés ne sont admis que les coupes et abattages effectués dans les conditions fixées par les règlements en vigueur (Cf Titre I).

Les espaces figurés au plan par un quadrillage simple sont des espaces dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer le boisement. La construction peut néanmoins y être autorisée dans la mesure où le projet prend en considération et respecte le boisement existant.

Section III – Possibilités d'occupation du sol

Article UI4.14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article non réglementé.

ZONE UI 5

La zone UI 5 fait l'objet d'une ZAC « AIRLANDE » et est destinée à accueillir des activités à caractère industriel, logistique, commerce de gros, et de bureau ainsi que tous les services et équipements nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Elle est divisée en trois secteurs :

- **le secteur 1**, destiné à accueillir des activités tertiaires et de services (secteurs 1a et 1b),
- **le secteur 2**, destiné à accueillir principalement des activités à caractère industriel, logistique ou commercial, est en position centrale entre la VC 9 et la haie bocagère existante.
- **le secteur 3**, destiné à accueillir principalement des activités à caractère industriel, logistique ou commercial, correspondant à l'Ouest de la zone à partir de la rue de Bel Air. Ce secteur est concerné par une ZNIEFF de type 1, ainsi l'aménagement opérationnel devra établir un projet paysager et une analyse environnementale de détail.

Les articles 1 à 13 ci-dessous s'appliquent à l'ensemble des secteurs.

Section I – Nature de l’occupation ou de l’utilisation du sol

Article UI5.1 – Types d’occupation ou d’utilisation du sol interdits

Sont interdits :

- 1) Constructions : les constructions à usage d’habitation sauf construction sous condition mentionnée à l’article 2.
- 2) Dépôts de voitures.
- 3) Terrains de camping.
- 4) Terrains de stationnement de caravanes.
- 5) Carrières.
- 6) Constructions agricolesy compris l’aménagement et l’extension des constructions existantes.
- 7) Constructions ou installations qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité d’AIRLANDE et des quartiers environnants.
- 8) Les parcs d’attraction et aires de jeu et de sports autres que celles définies au règlement.
- 9) Les centrales à béton et à bitume.
- 10) Les constructions destinées au commerce de détail.
- 11) Les constructions nouvelles considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d’Exposition au Bruit (PEB), selon la zone de bruit appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010 et joint en annexe n°13 au présent règlement.

Article UI5.2 - Types d’occupation ou d’utilisation du sol soumis à des conditions spéciales et à autorisation

Peuvent être autorisées sous réserve de leur insertion dans le site :

- 1) Les défrichements, coupes et abattages notamment dans les secteurs concernés par l’indication « Haies et boisements à conserver ou à créer ». Ils devront faire l’objet d’une autorisation préalable, justifiant d’une nécessité au regard de la viabilisation des terrains ou d’une construction, sur la base d’un plan sur lequel seront repérés par un levé exhaustif la nature et l’importance des sujets appelés à être touchés.

Tout arbre qui sera amené à disparaître après autorisation devra être systématiquement remplacé sur le terrain dans une composition paysagère dont le plan sera versé à l'autorisation et avec des sujets formés dans une espèce locale.

- 2) Les habitations sous conditions d'être nécessaires au fonctionnement des activités du secteur (gardiennages ou services généraux du secteur) et d'être intégrées au bâti.
- 3) Les constructions de services utiles au fonctionnement de la zone (transformateur, local à poubelle, locaux publics d'accueil, sanitaires, etc...).

Ils seront intégrés dans un dispositif paysager compatible avec la tenue de la zone.

- 4) La modification ou l'extension des constructions existantes à usage d'activité sous condition qu'elles ne constituent pas de gêne pour le voisinage qu'elles soient conformes au caractère de la zone.
- 5) Dans les secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux admis sous réserve du respect des dispositions définies à l'annexe n°9.
- 6) Les constructions nouvelles et extensions considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d'Exposition au Bruit (PEB, selon la zone de bruit appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010 et joint en annexe n°13 au présent règlement.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article UI5.3 – Accès et voirie

1) Accès :

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

En haut de la rampe, une longueur minimum de 5 mètres horizontale sera maintenue sur l'emprise du terrain.

Les piquages sur voirie publique devront tenir compte des rayons de braquage suivant le type de véhicule desservant l'activité.

Les accès sur voie nouvelle de la Z.A.C. seront traités avec soin et de manière identique et selon les préconisations suivantes:

Eaux usées industrielles :

En fonction de la nature des effluents, ceux-ci pourront être rejetés dans le réseau d'eaux usées, voire très exceptionnellement dans le réseau d'eau pluviale. Dans tous les cas, l'entrepreneur devra se faire connaître auprès des services de la ville afin d'établir une convention de rejet qui précisera les modalités de ces rejets, et notamment les prétraitements nécessaires.

Si les effluents ne sont pas acceptables dans les réseaux, l'entreprise devra les évacuer par l'intermédiaire d'un transporteur spécialisé.

Eaux pluviales :

Toutes les constructions devront être raccordées sur un réseau d'assainissement pluvial.

Les eaux polluées par les hydrocarbures sur les zones de stationnement ou de circulation devront, en outre, faire l'objet de traitement par déshuileur-débourbeur avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Afin de limiter l'impact des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées sur le milieu naturel, le débit de fuite avant rejet dans le réseau public aérien ou souterrain est limité à 3 litres par seconde et par hectare. Les compensations par tamponnage nécessaires pourront être prévues soit au terrain, soit à l'échelle des opérations de constructions ou à l'échelle globale de l'opération d'aménagement.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou activité professionnelle (quelle qu'elle soit) doit prévoir pour la gestion des déchets du site un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet. Les préconisations techniques à respecter sont portées à connaissance dans la notice technique annexée au PLU « collecte et traitement des déchets ».

Article UI5.5 – Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article UI5.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La marge de recul du bâti par rapport à la limite de l'emprise publique des voies, lorsqu'elle n'est pas figurée au document graphique, doit correspondre à une distance supérieure ou égale à 5 mètres.

La marge de recul du bâti par rapport aux emprises publiques non affectées à des voiries (espaces verts, bassin tampon, boisements,...), lorsqu'elle n'est pas figurée au document graphique, doit correspondre à une distance égale ou supérieure à 5 mètres.

Les équipements liés aux différents réseaux ne sont pas concernés par les règles de rapports aux voies.

Article UI5.7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les équipements liés aux différents réseaux ne sont pas concernés par les règles de rapports aux limites séparatives.

Implantation par rapport aux limites séparatives et fonds de parcelles :

Les bâtiments devront être implantés à plus de 5 mètres des limites séparatives et fonds de parcelles.

Article UI5.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les implantations devront tenir compte des règles de sécurité et d'accessibilité.

Article UI5.9 – Emprise au sol

L'emprise au sol maximum des constructions ne devra pas dépasser 60 % de la surface du terrain.

Article UI5.10 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions doit être conforme au plan des servitudes aéronautiques de dégagement.

La hauteur maximale sera de 11 mètres.

Afin d'apprécier la hauteur des bâtiments et leur intégration dans le paysage, le permis de construire sera accompagné des niveaux de la voirie publique, du terrain naturel, des cotes du rez-de-chaussée et des cotes extérieures du bâtiment ainsi que 2 coupes (bâtiments, surfaces imperméabilisées, haies et terrains et voies environnantes).

La hauteur sera calculée du sol naturel à l'égout du toit ou au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade.

Article UI5.11 – Toitures - Aspect extérieur – Clôtures

1) Toitures

Compte-tenu des caractéristiques spécifiques du secteur et de sa situation proche de l'aéroport, la face supérieure des bâtiments est considérée comme une 5^{ème} façade et doit être traitée en conséquence. Sa forme est laissée libre mais en tout état de cause, elle ne peut être double pente, sauf dans le cas de couverture cintrée, et doit rester simple, les pentes de toit devront être $\leq 10\%$.

Compte tenu de la proximité de zones d'habitat, une attention particulière sera portée au traitement des couvertures des constructions sur les secteurs 1 et 2.

Cette couverture devra faire l'objet d'un soin particulier dans son dessin et sa volumétrie, et être réalisée en matériaux cohérents avec les façades des bâtiments ; elle pourra être végétalisée.

L'implantation de systèmes d'ouverture en toiture pour l'éclairage naturel intérieur est autorisée. Leur traitement, leur volume, leur surface et leurs caractéristiques devront être extrêmement soignés.

Les sheds sont tolérés sous réserve que leur hauteur par rapport à leur largeur soit dans un rapport inférieur $H = L / 2$. Du fait de la proximité de l'aéroport, la partie vitrée (effet miroir) devra être orientée au Nord.

2) Aspect extérieur – Couleurs

Pour les extensions, le coloris du bardage sera similaire à l'existant.

Les matériaux qui, par nature, sont destinés à être revêtus (parpaings, ...), ne doivent pas être laissés bruts, excepté lorsqu'ils font l'objet d'une recherche technologique particulière et justifiée.

Les façades seront composées simplement. Les grands volumes en bardage y compris les rives seront de couleur grise afin de garantir l'unité et la cohérence d'ensemble sur la Z.A.C. (les ouvertures ne sont pas concernées par cette règle). Pour éventuellement singulariser le bâtiment, 20 % maximum de surface colorée autre que le gris sera autorisé. La débauche de décrochements ou de détails ornementaux est interdite.

Le verre réfléchissant est interdit ainsi que tout matériau opaque très brillant en raison de la proximité de l'aéroport.

L'emploi du bardage acier gris est autorisé à l'exclusion de la tôle ondulée.

Dans le cadre d'emploi de tôle nervurée, elles seront en petits profils et préférentiellement en pose horizontale.

Dans le secteur 1 :

Il est recommandé d'utiliser des matériaux naturels (bois, pierre...) ou reconstitués de type béton brut ou architectonique.

Sont interdits les matériaux plastiques et toute imitation de matériaux tels fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, etc...

Dans le secteur 2b :

Les matériaux seront gris ou blanc.

3) Clôtures

Les clôtures et portails de fermeture seront en treillis métal soudé gris ou vert en ossature métal d'une hauteur maximale de 2 mètres. Les poteaux béton sont interdits.

Le portail

Il sera également métallique de couleur grise ou galva, il sera de même hauteur que les clôtures, positionné avec un recul de 5 mètres par rapport à la limite de l'espace public.

Le terrassement

Les terrassements liés à la réalisation de la plate-forme bâtiment ne doit pas générer des talus aux pentes plus forte que 2/1, de façon à permettre leur végétalisation éventuelle et de minimiser leur entretien.

Dans le cas de création de plateformes, en terrassement, la différence de niveau sera réalisée, par un talus d'une pente inférieure à 2 mètres pour 1 mètre.

La crête de talus (déblais) et les pieds de talus (remblais) générés par ces terrassements doivent avoir une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite de terrain.

Article UI5.12 – Stationnement des véhicules

12.1 - Stationnement des voitures automobiles :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme ainsi qu'au titre I du présent règlement.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, le nombre de places à réaliser sera apprécié de la façon suivante :

→ **Pour toute activité, à l'exception des commerces, restaurants, bars, hôtels et activités de bureaux** : une place de stationnement pour 60 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place pour 200 m² de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m² de surface de plancher.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété des dégagements nécessaires de façon que les opérations de chargement des véhicules soient assurées en dehors des voies publiques.

Dans le même programme de construction, la surface hors œuvre de certains locaux d'accompagnement, tels qu'un restaurant d'entreprise, des locaux techniques ou des locaux sociaux, pourra être exclue du calcul des emplacements de stationnement.

→ **Pour les constructions à vocation de bureau** (y compris les bâtiments publics) : une place minimum pour 35 m² de surface de plancher

→ **Pour les hôtels, restaurants, bars et commerces** :

- une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et une place pour 40 m² de surface de plancher.
- Pour les hôtels : une place de stationnement par chambre d'hôtels.

→ Des places de stationnement supplémentaires pourront être exigées pour des activités nouvelles, s'il apparaît que celles-ci engendrent des besoins supérieurs en stationnement.

Les zones de stationnement doivent être accompagnées de plantations arbustives à raison d'une pour 4 places et cernées de haies bocagères fragmentées par zone de 1000 m².

12.2 - Stationnement des cycles, cyclomoteurs et motocycles :

Il est exigé 1 emplacement par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée. La surface minimale d'un emplacement est de 1 m².

Article UI5.13 – Espaces libres et Plantations

1) Les espaces libres :

Les terrains privés devront comporter au moins 20 % d'espaces paysager, par rapport à la surface du terrain, qui devront être composés de surfaces significatives. Toute surface inférieure à 200 m² n'est pas prise en compte dans ce pourcentage.

De surcroit, les surfaces inférieures à 200 m² traitées en pelouse sont proscrites.

Une bande de 5 mètres de large non imperméabilisée, conservant le boisement existant ou planté, ou engazonnée, ou conservée en prairie naturelle, devra être réservée en bordure de terrain privé.

Les surfaces non construites et non affectées à des stationnements et voirie seront composées et aménagées afin de les traiter en espaces paysagers. Elles seront plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

Le stockage extérieur à l'air libre est autorisé. Il devra s'intégrer au paysage bocager du secteur et être accompagné d'une haie bocagère.

2) Plantations :

Les espaces figurés au plan par un quadrillage simple sont des espaces dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer le boisement. La construction peut néanmoins y être autorisée dans la mesure où le projet prend en considération et respecte le boisement existant.

Dans le secteur 1a, les projets seront définis de telle manière à assurer les transitions d'échelle, de paysage et de bâti entre le secteur d'habitat du centre-ville et la partie industrielle de la ZAC d'Airlande. Une attention particulière sera apportée aux volumétries et à la constitution d'un paysagement sur la base d'un projet.

Au sein du secteur 3, l'aménagement opérationnel devra établir un projet paysager et une analyse environnementale de détail s'appuyant sur un inventaire végétal et une analyse du caractère des lieux.

Tout projet impliquant des coupes et abattages d'arbres dans ce secteur devra prévoir des mesures compensatoires.

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

En limite séparative, entre deux terrains privés, les terrains seront bordés de haies bocagères développant des strates intermédiaires (arbustives avec des essences locales déjà présentes sur le site et herbacées). La végétation spontanée sera privilégiée pour conserver l'esprit bocager de l'ensemble.

Le plan des aménagements extérieurs fera partie intégrante du dossier de demande de Permis de Construire, comprenant le plan de plantation.

Article UI5.14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article non réglementé

ZONE UI 6

Le règlement de cette zone s'applique à la Zone d'Aménagement Concerté de « Mivoie-Le Vallon » destiné à accueillir de l'activité industrielle, logistique, commerce de gros et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

Section I – Nature de l’occupation ou de l’utilisation du sol

Article UI6.1 – Types d’occupation ou d’utilisation du sol interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) L’ouverture et l’exploitation de toute carrière,
- 2) Les terrains de camping et de caravanage,
- 3) L’installation d’habitations légères de loisirs hors terrain aménagé,
- 4) Les affouillements et exhaussements du sol ;
- 5) Les établissements qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité du secteur et de l’environnement ;
- 6) Les constructions à destination d’habitation hors des cas mentionnés à l’article 2 ;
 Les constructions hôtelières ;
 Les aires de stationnement hors des cas mentionnés à l’article 2 ;
 Les aérogénérateurs hors des cas mentionnés à l’article 2.
- 7) Les constructions nouvelles considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d’Exposition au Bruit (PEB), selon la zone de bruit appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010 et joint en annexe n°13 au présent règlement.

Article UI6.2 - Types d’occupation ou d’utilisation du sol soumis à des conditions spéciales et à autorisation

- 1) Les constructions à destination d’habitation nouvelles à condition qu’elles soient nécessaires pour la direction ou la sécurité des établissements, que leur surface de plancher ne dépasse pas 170 m² et qu’elles soient intégrées dans le volume principal du bâtiment d’activité ou qu’elles en constituent une extension ;
- 2) Les ICPE soumises à déclaration ou autorisation à condition que les réseaux existants soient compatibles avec le type d’installation ;
- 3) Les aires de stationnement à condition qu’elles soient d’usage public ou qu’elles soient directement liées à une activité exercée dans la zone ;
- 4) Les aérogénérateurs s’ils sont uniquement destinés à la consommation interne de l’établissement où ils sont implantés et à condition que leur hauteur totale n’excède pas 20 mètres ;
- 5) Les extensions des activités commerciales existantes ;
- 6) Les activités commerciales lorsque elles portent sur du commerce de gros ;
- 7) Dans les secteurs soumis au périmètre d’application du zonage réglementaire du Plan de Prévention du Risque d’Inondation (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux admis sous réserve du respect des dispositions définies à l’annexe n°9.
- 8) Les constructions nouvelles et extensions considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d’Exposition au Bruit (PEB, selon la zone de bruit appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010 et joint en annexe n°13 au présent règlement.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article UI6.3 – Accès et voirie

1) Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie interne à la zone, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils seront étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre.

2) Voirie :

Les voies nouvelles en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules lourds.

Les accès doivent être conçus de manière à éviter toute manœuvre sur les voies.

Article UI6.4 – Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement

Les dispositions prises en matière d'assainissement devront être compatibles avec le règlement d'assainissement communal.

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute opération susceptible de produire des eaux usées.

Eaux résiduaires professionnelles : leur rejet dans les réseaux publics ne pourra se faire que selon les termes d'une convention de rejet passée avec la collectivité compétente, laquelle précisera les modalités de rejets et les pré-traitements nécessaires. Les eaux résiduaires professionnelles qui ne seront pas rejetées dans les réseaux publics doivent être évacuées par une entreprise agréée.

Eaux pluviales :

Toutes les constructions devront être raccordées sur un réseau d'assainissement pluvial.

Les eaux polluées par les hydrocarbures sur les zones de stationnement ou de circulation devront, en outre, faire l'objet de traitement par déshuileur-débourbeur avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Afin de limiter l'impact des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées sur le milieu naturel, le débit de fuite avant rejet dans le réseau public aérien ou souterrain est limité à 3 litres par seconde et par hectare. Les compensations par tamponnage nécessaires pourront être prévues soit au terrain, soit à l'échelle des opérations de constructions ou à l'échelle globale de l'opération d'aménagement.

Électricité – Téléphone

L'alimentation en électricité et téléphone doit être assurée par un réseau souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou activité professionnelle (quelle qu'elle soit) doit prévoir pour la gestion des déchets du site un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet. Les préconisations techniques à respecter sont portées à connaissance dans la notice technique annexée au PLU « collecte et traitement des déchets ».

Article UI6.5 – Caractéristiques des terrains

Article non réglementé

Article UI6.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées à 4 mètres au moins de l'alignement (dans le cas de voies privées la limite séparative effective de la voie privée est prise comme alignement).

En cas de préexistence d'une construction contiguë, le recul de la nouvelle construction sera identique à celui de la construction existante.

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Article UI6.7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Les constructions doivent être réalisées en recul avec un minimum de 4 mètres.

Article UI6.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article non réglementé

Article UI6.9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la surface du terrain.

Article UI6.10 – Hauteur des constructions

Sauf nécessité technique, les constructions ne peuvent excéder une hauteur de 11 mètres à l'acrotère comptée à partir du terrain naturel du projet. La signalétique ne pourra pas dépasser cette hauteur et devra être intégrée sur la façade du bâtiment.

Aucun équipement ne pourra dépasser le niveau de l'acrotère sauf nécessité technique (captage solaire, cheminées...).

Article UI6.11 – Aspect extérieur – Clôtures

Les règles édictées dans cet article pourront faire l'objet d'adaptations dans le cas où celles-ci seraient commandées par certains dispositifs architecturaux ou techniques liés à des procédés visant à protéger l'environnement, à limiter la consommation énergétique du bâtiment ou à obtenir une certification HQE.

1) Matériaux

L'emploi du bardage acier est autorisé à l'exclusion de la tôle ondulée.

Dans le cadre d'emploi de tôle nervurée, elles seront en petits profils en pose horizontale.

Les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire, sont interdites, de même que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...

2) Clôtures

Entrées piétonnes :

Elles seront composées d'un muret en maçonnerie permettant l'intégration des coffrets, boîtes aux lettres et divers réseaux de branchement.

Clôtures en bordure de voirie :

Les clôtures en bordure de voirie seront en treillis soudé avec finition Acier Galvanisé (poteaux et panneaux) et d'une hauteur maximale de 2 m.

3) Couleurs

Les teintes principales des bardages s'inscriront dans une gamme de gris.

4) Citernes, dépôts, conteneurs à déchets

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront enterrées. Les dépôts et emplacements des conteneurs à déchets seront dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

5) Antennes et pylônes

Sauf impossibilité technique justifiée, les antennes et pylônes ne doivent pas faire saillie par rapport aux façades des bâtiments.

6) Bassins

Les bassins pouvant être créés sur les terrains (bassins d'agrément ou bassins de rétention des eaux pluviales) devront présenter une pente de berge inférieure à 15° pour les parties hors d'eau. Ils feront l'objet de végétalisation sur au moins la moitié de leur linéaire.

Article UI6.12 – Stationnement des véhicules

12.1 Stationnement des véhicules automobiles

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme ainsi qu'au titre I du présent règlement.

Le stationnement, même temporaire (livraison) des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur le terrain en dehors des voies publiques.

Règles quantitatives

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévue ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il est exigé au minimum :

Destination d'habitation autorisée par l'article 2

1 place destinée aux véhicules légers.

Destination de bureaux :

1 place destinée aux véhicules légers par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Destination industrielle ou artisanale :

1 place pour véhicules légers par tranche de 150 m² de surface de plancher, 1 place destinée aux véhicules utilitaires par lot.

Destination d'entrepôt :

1 place destinée aux véhicules utilitaires par tranche de 250 m² de surface de plancher.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

1 place destinée aux véhicules légers par tranche de 50 m² de surface de plancher.

12.2 Stationnement des cycles, cyclomoteurs et motocycles :

Destination d'habitation autorisée par l'article 2

1 place destinée aux deux roues par habitation.

Destination de bureaux :

1 place destinée aux deux roues par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Destination industrielle ou artisanale :

1 place destinée aux deux roues par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

1 place destinée aux deux roues par tranche de 150 m² de surface de plancher.

Article UI6.13 – Espaces libres et Plantations

Les plantations sont contraintes par la servitude aéronautique de dégagement de l'aérodrome.

Les espaces libres intérieurs indépendamment des aires de stationnement et d'évolution doivent être aménagés en espaces verts, dont la superficie ne doit pas être inférieure à 10 % de la surface totale du terrain. Y seront obligatoirement plantées des espèces de haute tige à raison de 1 arbre par tranche de 250 m² de terrain.

Les zones destinées au stationnement seront agrémentées d'îlots boisés de 25 m² minimum au sein desquels les arbres seront plantés en pleine terre. Le nombre total d'arbres qui y seront plantés ne sera pas inférieur à un arbre de haute tige par tranche de 3 places de stationnement.

Une bande végétale d'une largeur de 4 m doit être réalisée et maintenue en bon état le long des emprises publiques des voies.

Les abords des bassins (bassins d'agrément ou bassins de rétention des eaux pluviales) feront l'objet de végétalisation (espèces arborescentes, arbustives ou herbacées) sur la totalité du linéaire de berges.

Article UI6.14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article non réglementé