

# ZONE UT

## **CARACTÈRE DE LA ZONE UT**

Cette zone est destinée à accueillir principalement des activités de transport, de logistique et de transbordement rail / route. Elle offre donc notamment la possibilité d'implantations de locaux pour le stockage, le dégroupage, l'exploitation, l'administration et les services ainsi que de larges espaces de manutention associées à la desserte routière et ferroviaire. Elle permet l'accueil d'activités annexes aux métiers de la logistique (services associés et annexes).

## **- SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL -**

### **ARTICLE UT 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -**

- les constructions à usage agricole ou forestier
- les parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières
- les garages collectifs de caravanes
- les établissements hôteliers
- les constructions et les lotissements à usage d'habitations et leurs annexes, à l'exclusion de celles nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements

### **ARTICLE UT 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES –**

Les clôtures sous réserve qu'elles permettent le passage des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des canaux, fossés, etc et fassent l'objet d'un traitement soigné.

**ARTICLE UT 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC –**

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc. .

**3-1 LES ACCÈS**

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Ces aménagements sont à la charge du constructeur.

L'accès de chaque unité foncière, notamment aux quais et installations de déchargement ou de manutention, doit permettre la manœuvre et le stationnement de véhicules de transport sans empiéter sur l'espace public de desserte. L'accès doit être aménagé de façon à ne pas représenter un risque pour la sécurité des usagers des voies de desserte ou pour celle des personnes utilisant l'accès.

Un recul de portail ou de la clôture peut être imposé pour permettre l'arrêt, le stockage d'un véhicule en dehors du domaine public.

Le nombre des accès sur la voie publique sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers et, lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que si l'accès est établi sur la voie où le risque est moindre pour la circulation.

**3-2 LES VOIRIES**

La création de voies publiques communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes

- largeur minimale de chaussée : 7 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 15 mètres
- correspondance avec la position et les caractéristiques des voies telles qu'elles sont définies par le document graphique.

Aucune opération nouvelle ne pourra avoir d'accès direct sur les CD 312 et 635.

**ARTICLE UT 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, ET D'ASSAINISSEMENT –**

Les ouvrages de réseaux de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

**4-1 EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux règles en vigueur.

**4-2 ASSAINISSEMENT**

**EAUX USÉES DOMESTIQUES**

Ces eaux seront raccordées au réseau public d'eaux usées.

## EAUX INDUSTRIELLES

Sont classées dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

Sous réserve de leur compatibilité avec les systèmes de collecte et de traitement existant, ces eaux pourront être admises dans le réseau public d'eaux usées, moyennant la signature d'une convention de déversement tripartite, entre l'industriel, le propriétaire et l'exploitant du réseau d'assainissement. L'autorisation de déversement pourra être subordonnée à une participation financière ainsi qu'à la mise en place d'un pré-traitement à la charge de l'auteur du déversement.

Les eaux industrielles non polluées de type eaux de forage, de drainage, de refroidissement, etc. pourront faire l'objet d'une convention de déversement vers le réseau public d'eaux pluviales dans les mêmes conditions que ci-dessus.

Elles ne devront en aucun cas être rejetées sans autorisation, laquelle autorisation sera conditionnée par la quantité et la qualité des eaux rejetées.

## EAUX PLUVIALES

Tout acquéreur est tenu sur sa parcelle, de collecter les eaux pluviales des toitures, voiries, parkings, quais,... et plus généralement de tous les espaces imperméabilisés.

Il est également imposé à l'acquéreur de gérer sur sa parcelle et par des dispositifs appropriés, les eaux de pluie jusqu'à la pluie décennale.

Une distinction quant au débit de fuite accepté en sortie de parcelle vers les ouvrages publics est apportée en fonction de la taille de la parcelle concernée.

De plus, l'acquéreur est tenu de collecter les eaux de pluie centennale, par des dispositifs souterrains ou de surface, et de les orienter vers les ouvrages techniques les plus proches, et ce sans débordement sur les parcelles voisines.

Enfin, l'activité de l'acquéreur et le trafic générés pour l'exploitation de son installation peuvent justifier de la mise en place d'un système de dépollution de type décantation ou déshuilage.

En tout état de cause, pour l'application de ces prescriptions, le système de gestion des eaux pluviales retenu sera intégré au dossier de demande de permis de construire, à l'approbation express de l'aménageur.

### 4-3 RÉSEAUX DIVERS (électricité, gaz, téléphone, télé distributeur, éclairage public)

Pour toute constructions nouvelles, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisées en souterrain.

## **ARTICLE UT 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES-**

Sans objet

## **ARTICLE UT 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES –**

### 6-1 RÈGLE GÉNÉRALE

Les marges de recul des constructions par rapport aux voies sont au minimum de :

- 17,50 mètres pour les bâtiments à usage d'activité, comptés au droit des quais de déchargement ou à défaut des murs de la construction si cette dernière est à usage de déchargement.
- 10 mètres pour la partie de ces bâtiments affectée exclusivement en bureaux ou services annexes hors déchargement
- 3 mètres pour des bâtiments ou des installations destinés aux usagers du Centre de Fret :

contrôle, gardiennage, services, ...

- 5 mètres de l'axe de la desserte ferroviaire réduite à 3m si la façade comprend un quai de déchargement

#### **6-2 AUTRES IMPLANTATIONS POUVANT ÊTRE ADMISES**

- pour satisfaire les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire

### **ARTICLE UT 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES –**

#### **7-1 RÈGLE GÉNÉRALE**

Toutes les constructions doivent :

- être implantées en retrait de  $L=H/2$  (H étant la hauteur du bâtiment) avec un minimum de 4 mètres.

- Être en conformité d'implantation, pour toute construction, avec les marges particulières de recul, portées au document graphique.

#### **7-2 AUTRES IMPLANTATIONS**

Une implantation différente de celle résultant des paragraphes précédents peut être acceptée pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R 422-2 du Code de l'Urbanisme et pour les constructions résultant de l'exploitation ferroviaire, si elle est justifiée par des considérations techniques.

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

Les constructions en vis-à-vis qui comportent des ouvertures destinées à l'éclairage des locaux doivent être distantes d'au moins 4 m.

### **ARTICLE UT 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS –**

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas dépasser 0,60.

### **ARTICLE UT 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS –**

#### **10-1 RÈGLE GÉNÉRALE**

La hauteur absolue des constructions, superstructures comprises, ne doit pas excéder 17 mètres comptés à partir de la cote du sol remblayé.

Les immeubles ou partie d'immeubles consacrés à des espaces de bureaux sont limités à deux niveaux y compris le rez-de-chaussée. Lorsque les immeubles de bureaux sont indépendants des constructions à usage d'activités ou lorsqu'ils sont en saillie de ces bâtiments, leur hauteur absolue ne peut excéder 7 m.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par les conditions techniques particulières de l'exploitation (notamment ferroviaire),

### **10-2 HAUTEURS DIFFÉRENTES AUTORISÉES**

Des hauteurs différentes de celles qui sont définies dans la règle générale peuvent être autorisées :

- Pour les constructions visées aux alinéas c,d,e,f,g, et h de l'article R 422-2 du Code de l'Urbanisme, si elles sont justifiées par des considérations techniques et pour les ouvrages destinés à assurer l'organisation de la sécurité et des secours des personnes et des biens,
- si elles sont justifiées par des considérations techniques particulières.

## **ARTICLE UT 11 - L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Tout projet dans son ensemble, comme chacune des composantes (rythmes, proportions, couleurs, matériaux,...) doit être homogène et s'harmoniser avec le caractère du site et de l'espace environnant dans lequel il s'inscrit.

Le traitement de toutes les façades devra faire preuve d'un même soin et d'une égalité d'écriture.

Les volumes, façades, peintures et toitures des constructions doivent faire l'objet d'une recherche de qualité.

La volumétrie des bâtiments sera simple et les matériaux seront homogènes pour le même bâtiment.

Les constructions quelle qu'en soit la destination, ainsi que tous les terrains doivent être aménagés et entretenus, de telle manière que l'aspect et la propreté de la zone ne s'en trouve pas altérés.

Les locaux annexes tels abris vélo... doivent être intégrés aux bâtiments à l'intérieur ou en saillie.

### **11-1 FAÇADES, MURS EXTÉRIEURS ET TOITURES**

Les façades extérieures des constructions devront être enduites ou revêtues de matériaux de parements étanches de teinte unique pour un même bâtiment. Les couleurs vives ne seront autorisées que pour souligner les contours volumétriques et certains détails d'architecture.

Pour les matériaux de façade, ceux de toiture et les vantaux de grande dimension, les produits réfléchissants autres que les vitrages sont à proscrire.

Les façades latérales et arrières, les toitures ainsi que les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Les abords des constructions, notamment ceux situés entre la voirie publique et les façades d'accès principales, doivent être aménagés soit en aire d'évolution pour véhicules avec revêtement de sol, soit en espace végétal paysager, les friches étant proscrites.

La réalisation des finitions extérieures des bâtiments doit être assurée au moment de la mise en service des constructions.

### **11-2 CLÔTURES**

Quand elles sont prévues Les clôtures seront traitées en grille ou grillages. Toute clôture implantée dans des espaces destinés à rester naturels (en bordure de canaux notamment) sera accompagnée de végétation arbustive d'aspect naturel et varié. La hauteur des clôtures ne devra excéder 2 mètres.

## **ARTICLE UT 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules particuliers des occupants et usagers des constructions, des véhicules industriels doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique qui sont réservées en priorité à la circulation.

### **12-2 NOMBRE DES PLACES**

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

#### **Commerces, bureaux :**

Une place pour 30 m<sup>2</sup> de Surface Hors-Œuvre Nette

#### **Entrepôts, usines :**

Une place pour 300 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre nette avec un minimum de deux places par construction de cette catégorie.

Les besoins en stationnement ci-dessus étant essentiellement définis en fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées au regard de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

### **12-3 CONCEPTION ET TRAITEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement des véhicules particuliers doivent comporter un revêtement au sol. Une ou plusieurs places devront être aménagées pour les véhicules des personnes handicapées.

Le garage des deux roues doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes.

## **ARTICLE UT 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **13-1 RÈGLE GÉNÉRALE**

Des espaces libres peuvent être aménagés sur les unités foncières

### **13-2 TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Des plantations denses et aménagements paysagers (talus plantés, clôtures hautes végétalisées) sont imposés aux abords des espaces habités et des canaux, selon les prescriptions du document graphique et du plan paysage.
- Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement de véhicules particuliers à l'air libre et pour les espaces libres.
- Des plantations d'embellissements, non préjudiciables au fonctionnement du secteur et des déplacements des véhicules et marchandises, peuvent être imposées au bord de lieux privilégiés tels que l'accès au Centre Européen de Fret, les bâtiments administratifs et de service, certaines perspectives à l'initiative de l'aménageur, autorité technique compétente, dans le but d'une valorisation de l'image générale du secteur.
- Les fonds de parcelles doivent être particulièrement soignés et aménagés. Les zones de stockage doivent être positionnées judicieusement de manière à ne pas dénaturer le site.

## ***- SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -***

### **ARTICLE UT 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -**

Aucun coefficient d'occupation du sol n'est fixé pour les constructions autorisées dans cette zone