

## **CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE A DOMINANTE D'ACTIVITES UET**

La zone UET a pour vocation principale d'accueillir des activités de haute technologie, de recherche, d'enseignement, d'industries, d'artisanat, de services, de bureaux et d'hébergement hôtelier liées au Technopole de l'Arbois-Méditerranée. Elle est localisée au sud-ouest de la commune dans la ZAC du Petit Arbois.

La surface de plancher\* autorisée pour la totalité du secteur est de 60 000 m<sup>2</sup> y compris les constructions existantes à la date d'approbation du PAZ (24 décembre 1997) représentant 25 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

En dehors des zones d'implantation définies sur la planche A du document graphique du règlement, pour les constructions telles que définies à l'article UET 2-3 et UET 2-4, la surface de plancher\* autorisée :

- pour les constructions neuves non réalisées en continuité du bâti existant, ne peut être supérieure à 3000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour l'ensemble de la zone ;
- pour les constructions réalisées en continuité du bâti existant, doit être conforme aux exigences de l'article UET 2-4.

### **Article UET 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits toutes les destinations\* et occupations et utilisations du sol qui ne correspondent pas à la vocation de la zone, telles que :

- Le camping et le stationnement de caravanes ;
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs et parc d'attraction ;
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les constructions à destination\* d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article UET 2-6 ;

### **Article UET 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions**

1 – Les constructions réalisées en sous-sol ne sont autorisées que jusqu'à une profondeur de 10 mètres, mesurée à partir du sol naturel.

2 – Les constructions nouvelles et les extensions\* des constructions existantes doivent être implantées dans les zones d'implantation définies au document graphique du règlement.

Toutefois, des constructions neuves et extensions\* de constructions existantes hors des zones d'implantation peuvent autorisées sous réserve de respecter les conditions prévues à l'article UET 2-3 et UET 2-4 ci-dessous;

3 – Les constructions neuves réalisées hors des zones d'implantation définies au document graphique du règlement sont autorisées dans la limite de 3000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour l'ensemble de la zone.

4 – Les constructions réalisées en continuité des constructions existantes d'activités économiques et de services qui ne sont pas comprises dans les zones d'implantation définies au document graphique du règlement peuvent être autorisées :

- lorsqu'elles ne risquent pas de contrarier la vocation de la zone ou de ses futurs aménagements et sous réserve que le terrain concerné soit suffisamment équipé ;
- à condition d'être limitées à 100% de la surface de plancher\* existante à destination\* d'activités économiques et de services à la date d'approbation du PAZ (24 décembre 1997).

5 – Les constructions à destination\* de commerce et de service public ou d'intérêt collectif à condition qu'elles soient directement liées aux activités économiques présentes dans la zone ou à l'animation générale de la zone.

6 – Les constructions à destination\* d'habitation sous réserve qu'elles soient directement liées aux activités implantées sur le site (gardiennage, logement de fonction, résidences pour chercheurs, etc ...).

7 – Les aménagements d'agrément, d'espaces ludiques ou d'aires de sport à condition qu'ils correspondent à un équipement collectif.

8 – Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient d'intérêt public.

9 – Les installations classées à condition :

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes et des biens environnants,
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit, du fait des mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;

10 – L'aménagement d'aires de stationnement collectif sous réserve d'être réalisé conformément aux articles UET 12 et UET 13.

11 – Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires et limités à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

## **Article UET 3 – Accès\* et voirie**

### **1 - Caractéristiques des accès\***

Les accès\* doivent être adaptés aux usages et aux besoins de l'opération, de la construction ou de l'aménagement desservi ainsi qu'au trafic sur la voie\* de desserte. Les accès\* doivent permettre l'entrecroisement des véhicules.

Les accès\* ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies\* publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès\*, notamment au regard de la position des accès\*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès\* de chaque unité foncière doivent respecter un retrait\* suffisant par rapport à l'alignement\* pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules, y compris les poids-lourds, de manœuvrer et de stationner en dehors de la voie\* publique.

Le nombre des accès\* sur les voies\* publiques est limité dans l'intérêt la sécurité du trafic et du traitement urbain de l'espace public.

Au droit des accès\*, la priorité est donnée au principe de continuité des aménagements existants ou à prévoir en faveur des piétons et des cyclistes.

## **2 - Caractéristiques des voiries**

Toute construction ou aménagement doit être desservi par des voies\* publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination\* de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne les exigences de sécurité routière, de secours et de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets.

L'extrémité des voies\* en impasse doit être aménagée en aire de manœuvre. Les voies\* de desserte ne doivent pas se terminer en impasse pour les piétons et les vélos.

## **Article UET 4 – Desserte en réseaux**

### **1 - Eau potable**

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

### **2 - Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

### **3 - Eaux pluviales**

Les aménagements doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs, ainsi que le piégeage adapté des éventuels polluants de ces eaux.

### **4 - Autres réseaux**

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunication sont obligatoirement enterrés.

## **Article UET 5 – Espaces libres\* et plantations**

1 – Les plantations existantes doivent être maintenues au maximum, sauf en cas d'impossibilité dûment justifiée.

2 – Les aires de stationnement à l'air libre, sauf celles situées sous les bâtiments, doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements selon une composition paysagère adaptée au site.

Les plantations existantes doivent être maintenues au maximum. En cas d'impossibilité dûment justifiée, chaque sujet doit être remplacé par un sujet de force équivalente. Le sujet remplacé peut être d'une autre espèce méditerranéenne ayant une meilleure résistance au feu.

### **Article UET 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies\* et emprises**

1 – Les constructions doivent être implantées en recul sur l'alignement\* existant ou futur des voies\* localisées sur la planche A des documents graphiques du règlement à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement\* des voies\* et au moins égale à 8 mètres de l'axe des voies\*.

2 – Les constructions réalisées dans les zones d'implantation définies sur la planche A des documents graphiques du règlement peuvent être implantées en recul ou à l'alignement\* existant ou futur des voies\* indiquées au document graphique du règlement.

### **Article UET 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\***

1 – Les implantations des constructions doivent respecter les zones d'implantation définies sur la planche A des documents graphiques du règlement.

2 – En-dehors des zones d'implantation définies sur la planche A des documents graphiques, les constructions doivent être implantées en retrait\* des limites séparatives\* à une distance au moins égale à 5 mètres.

### **Article UET 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Le long de l'axe de composition défini sur la planche A des documents graphiques du règlement, la distance entre deux constructions situées de part et d'autre de l'axe de la liaison piétonne doit être au moins égale à 13 mètres.

Toutefois,

- cette distance peut être réduite à 10 mètres sur une longueur maximale de 35 mètres linéaires d'un seul tenant ;
- des passerelles piétonnes, des constructions ainsi qu'une couverture peuvent être édifiées en surplomb de l'axe de la liaison piétonne afin de relier les bâtiments de part et d'autre de cet axe, et ceci sous réserve de n'être réalisées qu'à partir du deuxième niveau des constructions existantes ;
- cette dernière condition n'est pas exigée s'il s'agit d'une percée d'un bâtiment existant avant la date d'approbation du PAZ (24 décembre 1997).

### **Article UET 9 – Emprise au sol\***

Les constructions doivent être implantées dans les zones d'implantation définies sur la planche A des documents graphiques du règlement, à l'exception des constructions telles que définies à l'article UET 2-3 et UET 2-4.

### **Article UET 10 – Hauteur\***

1 – Les hauteurs\* sont mesurées du terrain naturel à l'égout\*de la toiture\* en cas de couverture traditionnelle, et du sol au niveau fini du dernier plancher en cas de toiture\* terrasse.

2 – La hauteur\* maximale des constructions ne peut excéder 17 mètres.

## **Article UET 11 – Aspect des constructions et de leurs abords**

### **1 - Dispositions générales**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site naturel ou urbain.

### **2 - Implantation des volumes au droit de la liaison piétonne**

L'implantation des volumes à construire doit respecter l'aménagement d'un axe principal continu de circulation piétonne tel qu'indiquée sur le document graphique du règlement. Cet espace piétonnier peut être couvert ou à l'air libre.

De part et d'autre de l'axe de composition défini au document graphique du règlement, les façades\* doivent être traitées dans un souci de qualité en rapport avec la fonction de cet espace majeur.

### **3 – Clôtures**

#### **3.1 – Clôtures sur voies\* et espaces verts publics**

Les clôtures implantées en bordure d'emprise publique\* sont transparentes, grillagées ou à écran végétal.

Leur hauteur\* visible ne doit pas excéder 2 mètres. Elles ne doivent comporter aucune partie maçonnée à l'exception des entrées qui peuvent comporter des piles ou murs maçonnés dont le linéaire ne peut excéder 3 mètres de part et d'autre du portail.

Lorsque la clôture constitue dans sa partie basse un mur de soutènement, dont la hauteur\* est supérieure de 0,40 mètre, celui-ci ne doit pas dépasser de plus de 0,20 mètre le niveau naturel du sol soutenu, et il doit être surmonté d'une grille de 1,80 mètre au maximum.

Les clôtures grillagées sont de type treillis soudé, l'ossature étant constituée de montants métalliques.

#### **3.2 – Clôtures sur mitoyens et en limite de la liaison piétonne**

Les clôtures pleines, autorisées en limite séparative\* entre deux lots mitoyens doivent être construites en un matériau en harmonie avec la construction principale et l'environnement.

Leur hauteur\* visible ne doit pas dépasser 2 mètres de haut, ces hauteurs\* étant mesurées en tout point.

## **Article UET 12 – Stationnement**

1 – Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies\* publiques sur les emplacements prévus à cet effet sur le terrain d'assiette des constructions ou aménagements envisagés. Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette. Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies\* publiques.

2 – Les aires de stationnement en plein air doivent être aménagées et plantées conformément à l'article UET 5-2 ci dessus et respecter une bonne intégration au site.

3 – Le nombre de places affectées au stationnement des véhicules :

- a) ne doit pas être inférieur à une place de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les constructions à destination\* d'habitation ;

- b) ne doit pas être inférieur à une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les constructions à destination\* de bureau, hébergement hôtelier, entrepôt, industrie, service public ou d'intérêt collectif.

4 - La surface de stationnement pour les vélos :

- a) ne doit pas être inférieure à 1,5 m<sup>2</sup> par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les constructions à destination\* d'habitation ;
- b) ne doit pas être inférieure à 1,5 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les constructions à destination\* de bureau, hébergement hôtelier, entrepôt, service public ou d'intérêt collectif.

Cette surface doit être aménagée sous forme de surface couverte ou local de stationnement clos et facilement accessible depuis l'emprise publique\* ou la voie\*.

Les aires de stationnement des constructions à destination\* de bureaux doivent être dotées d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

5 - Pour les constructions à destination\* de bureaux, 50% des places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol ou intégrées dans le volume de la construction.

6 - Lorsqu'il ne peut être satisfait à cette obligation en matière de stationnement, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qui ne peuvent être réalisées de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération,

7 - En cas de transformation, de changement de destination\*, de construction ou d'extension\* de bâtiments existants, seule la différence entre le nombre de places nécessaires au projet et celui correspondant aux places théoriquement existantes sur l'ensemble de la zone selon les quotas définis pour chaque catégorie de destination\* peut être exigée.

8 - Lorsque le nombre de place de stationnement, calculé selon les critères définis au présent article, a une partie décimale, il est arrondi au chiffre inférieur s'il est inférieur ou égal à 0,5 et au chiffre supérieur s'il est supérieur à 0,5.

9 - Lorsqu'il n'est pas imposé de quota d'aires de stationnement pour certaines destinations\*, le stationnement des véhicules et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations nouvelles.

10 - Lorsqu'il est imposé la réalisation d'un quota d'aires de stationnement, la dimension à respecter pour le stationnement des véhicules est de minimum 2,20 mètres x 5 mètres par place.

11 – Les aires de stationnement à l'air libre doivent comporter des retenues d'eau pluviales intégrées dans leur aménagement afin de limiter dans la mesure du possible, l'importance des ouvrages de retenue prévus en aval.