

CHAPITRE VIII. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Usb

Caractère de la zone :

Le secteur Usb est destiné à accueillir des activités et des services et correspondant au Parc d'Activités de Ste Barbe.

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

ARTICLE Usb.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas des dangers, inconvénients, nuisances et pollution incompatibles avec le caractère des lieux environnants, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions liées aux réseaux d'infrastructures ;
- les affouillements et exhaussements des sols liés à la réalisation des constructions autorisées ou de travaux publics ;
- les constructions ou installations à usage :
 - . d'activités de production et de recherche
 - . de bureaux
 - . de formation, de séminaires et de congrès
 - . de restauration
 - . de services
 - . de commerces liés à une activité de production ou de maintenance sur place
 - . d'établissements hospitaliers et médicaux
 - . d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier
 - . d'équipements collectifs
 - . de loisirs
 - . de stationnement ;
- les groupements d'activités ;
- le stockage à l'air libre à condition qu'il soit annexe et nécessaire à l'exercice d'une activité autorisée sur place ;
- les installations classées ;
- les équipements et ouvrages publics ou privés à vocation sportive ou socioculturelle, et leurs services induits, situés dans l'emplacement réservé pour espace vert, sous réserve qu'ils s'intègrent à l'aménagement paysager de celui-ci ;
- les habitations, lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est une nécessité absolue pour assurer la surveillance des établissements dans la limite de 5 % de la surface de plancher autorisée et à condition que les habitations soient intégrées dans le ou les bâtiments principaux.

ARTICLE Usb.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Usb 1 sont interdites.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Usb.3 ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent être adaptés aux types de constructions ou d'utilisations du sol autorisés à la section I du présent règlement de la zone et présenter toutes les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des personnes et des biens.

Le nombre d'accès sur les voies publiques ou privées, ouvertes ou non à la circulation publique, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ou utilisations du sol peuvent n'être autorisées que sous réserve que le ou les accès soient établis sur la ou les voies où la gêne pour la circulation est la moindre.

Tout accès occupera le minimum d'espace sur la voie publique compte tenu de la largeur de celle-ci et des rayons de giration des véhicules qui sera aménagé de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies privées, ouvertes ou non à la circulation publique, doivent présenter toutes les caractéristiques permettant la circulation et les manœuvres des véhicules des services publics dans des conditions normales.

Ces caractéristiques devront être soumises pour avis aux services compétents particulièrement sous les aspects géométriques, structure de chaussées de revêtement.

La délimitation des bandes de roulement et des aires de stationnement sera réalisée exclusivement par l'emploi de bordures A2 ou de bordures arasées.

La collecte des eaux pluviales des voiries, lorsqu'elle nécessitera l'emploi de caniveaux, sera réalisée exclusivement par un caniveau central de type CC1 ou CC2.

ARTICLE Usb.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et être conforme à la réglementation en vigueur

2. Assainissement eaux usées :

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

Le système d'évacuation des eaux usées devra être conforme au règlement d'assainissement de la ville de Draguignan et en recueillir l'agrément par le biais d'une convention spéciale de déversement.

Le branchement sur le réseau public se fera par l'intermédiaire de regards ou de boîtes de raccordements accessibles pour les contrôles et prélèvements des autorités compétentes.

L'installation en amont de ce branchement devra posséder une capacité de rétention suffisante pour que les effluents, en cas de défaillance du système de pré-traitement, puissent être stockés jusqu'à fonctionnement correct de ce système.

3. Assainissement eaux pluviales :

Les eaux de toiture, espaces verts et zones piétonnes devront être évacuées dans la parcelle correspondante pour infiltration, suivant les prescriptions fournies par les services compétents et conformément aux dispositions de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

Les eaux pluviales des surfaces consacrées au stationnement, aux aires de stockage et aux circulations autres que piétonnes devront se rejeter obligatoirement dans le réseau d'assainissement pluvial public et devront faire l'objet d'un pré-traitement avant le rejet, ce pré-traitement ayant reçu l'accord des services compétents.

L'installation en amont du branchement au réseau public devra posséder une capacité de rétention suffisante pour que les effluents, en cas de défaillance du système de pré-traitement, puissent être stockés jusqu'au fonctionnement correct de ce système.

4. Autres réseaux :

Le raccordement aux réseaux EDF, GDF, PTT, télécommunications et autres doit être réalisé en souterrain et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

En outre, à moins d'une impossibilité absolue, aucun de ces réseaux ne devra passer en apparent sur les façades visibles de la voirie et des espaces publics.

ARTICLE Usb.5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Usb.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec le recul minimum indiqué au document graphique (plan 2^e).

A l'exception des façades des bâtiments ayant des façades de forme courbe, les façades des bâtiments devront être parallèles, perpendiculaires ou respecter un angle de 45° par rapport à l'axe d'au moins une des voies publiques bordant le terrain.

Dans le cas de voies courbes, les façades des bâtiments devront être parallèles à la courbe de la voie ou à la corde de l'arc de cette courbe au droit de la parcelle.

Concernant l'orientation des façades, si les règles d'implantation, ci-dessus, entraînaient l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique serait compromise, une implantation différente être imposée par les services compétents.

ARTICLE Usb.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout bâtiment peut être implanté en limites séparatives. Si ce n'est pas le cas, il doit être implanté à une distance de 5 m minimum de la limite de propriété.

ARTICLE Usb.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiment eux mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 5 m.

ARTICLE Usb.9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Usb.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à l'égout de la toiture ou en haut de l'acrotère ne doit pas être supérieure à 12 m.

Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée par des ouvrages techniques ponctuels nécessaires à l'activité sur place (antenne, cheminées, silos, etc.).

ARTICLE Usb.11 ASPECT EXTERIEUR

L'ensemble des dispositions ci dessous, devra être illustré et motivé par tout document nécessaire joint dans le cadre du volet paysager au dossier de demande de permis de construire.

1. Constructions :

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiment ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du parc d'activités Ste Barbe ou des lieux avoisinants.

Une attention particulière devra être portée à :

- la composition des différents volumes de constructions,
- au traitement des façades (matériaux, couleur et rythme des percements)
- l'insertion adéquate des constructions dans la topographie des terrains
- au traitement très soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments, afin d'aboutir, à terme, à une composition d'ensemble cohérente et harmonieuse.

La conception des bâtiments devra obligatoirement rechercher la meilleure adaptation de ces bâtiments au terrain naturel.

Les terrains du parc d'activité de Ste Barbe étant situés en contrebas de la route départementale 59, les toitures des bâtiments devront être traitées avec beaucoup de soin. Une attention particulière devra être portée à l'organisation et à l'aspect des dispositifs techniques situés en toiture.

Le volet paysager devra tenir compte de la perception spécifique du bâtiment depuis la RD 59. Les toitures seront obligatoirement de couleur verte.

Les façades autres que la façades d'entrée du bâtiment devront être traitées avec autant d'attention que cette dernière. L'emploi majoritaire de teintes claires est interdit pour l'ensemble des façades des bâtiments.

Un nuancé des teintes employées ainsi que la couleur et le détail des matériaux employés y compris en superstructure devront être joints au dossier de demande de permis de construire.

2. Aspect extérieur des réseaux

Les réseaux sont obligatoirement enterrés et devront répondre aux exigences de l'article Usb.4-4 alinéa 2.

L'esthétique des candélabres et autres dispositifs d'éclairage devra être en harmonie avec le type d'appareils mis en place par l'aménageur.

3. Clôtures

Afin de préserver la perméabilité de l'espace et le caractère de parc de l'opération toutes les clôtures, de quelque nature que ce soient, sont déconseillées.

Les clôtures, si elles sont réalisées, devront être traitées par une maille métallique soudée de couleur verte, dans un seul plan vertical. L'attache au sol ne pourra comporter ni mur bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur verte, à profil fermé, sans dés de fondation apparents.

La hauteur maximale des clôtures ne pourra pas dépasser 2 mètres.

Les différents dispositifs de comptage : coffrets, boîtes à lettres, indications de la raison sociale de l'entreprise seront obligatoirement regroupés dans un muret technique à l'entrée du terrain dont l'esthétique et les dimensions devront être décrits dans le cadre de la demande d'autorisation.

Tous les talus seront obligatoirement et intégralement recouverts de végétation dense.

4. Publicité- Enseignes

A l'exception de l'indication de la raison sociale des entreprises exerçant leurs activités sur place, toute publicité sur le terrain est interdite.

Les enseignes devront être décrites dans le cadre de la demande d'autorisation.

5. Zones de dépôts non couvertes

Les zones de dépôts, de livraisons, de ventes en plein air ne pourront être situées en vue directe depuis les voies publiques. Leur vue sera obligatoirement masquée par des haies arbustives ou des mouvements de sol.

ARTICLE Usb.12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules légers devra être assuré de manière préférentielle dans les espaces collectifs de stationnement de véhicules légers aménagés le long des voies publiques.

Une convention d'occupation entre le propriétaire et/ou le gestionnaire de ces espaces collectifs et l'acquéreur de la parcelle sera constituée à cet effet.

Dans l'hypothèse où les places de stationnement prévues dans les espaces collectifs de stationnement de véhicules légers ne suffiraient pas à satisfaire les besoins rendus nécessaire par le projet, le stationnement des véhicules légers ou les deux roues correspondant aux besoins des constructions et utilisations des constructions projetées ou aménagées sera exigé sur la parcelle privée.

Les aires de stationnement de véhicules légers nécessaires seront calculées de la manière suivante, en appliquant la norme la moins contraignante :

1) Pour les établissements industriels, de maintenance et de logistiques :

Une aire de stationnement par emploi ou par tranche de 50 m² de plancher hors œuvre nette,

2) Pour les bureaux :

Une aire de stationnement par emploi ou par tranche de 25 m² de plancher hors œuvre nette,

3) Pour les établissements de commerces :

Une aire de stationnement par tranche de 30 m² de surface hors œuvre nette,

4) Pour les constructions à usage d'habitation :

2 aires de stationnement par logement,

5) Pour les hôtels et restaurants :

9 aires pour dix chambres et 1 aire ½ pour 10 m² de salle restaurant,

6) Pour les équipements collectifs :

Le nombre de places de stationnement réalisé doit être adapté à la capacité d'accueil.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

STATIONNEMENT DES VEHICULES LOURDS ET UTILITAIRES :

Il sera obligatoirement réalisé sur la parcelle privée, y compris pour les véhicules en attente pour lesquels un stationnement spécifique devra être aménagé.

ARTICLE Usb.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La minéralisation des sols doit être réduite à un seuil permettant le respect du caractère de parc de l'opération. Il est imposé pour ce faire, une proportion minimum du terrain à conserver en espace vert.

Ne pourront être comprises dans les espaces verts, l'emprise au sol des bâtiments, les aires de stationnement à l'air libre, y compris celles sous couvert végétal, les voies de desserte et de dégagement à l'intérieur de la parcelle, les cours de services et les emplacements pour poste de transformation et, plus généralement, toute minéralisation par rapport au terrain naturel. Par contre, pourront être incluses dans les espaces verts, les aires de stationnement réalisées en dalles gazon.

La proportion minimale d'espaces verts est fixée à 30% de la superficie du lot. Tout espace non occupé par des bâtiments ou des surfaces revêtues devra obligatoirement être traité en espaces verts.

Les aires de stationnement non couvertes traitées en matériaux imperméables devront être plantées de deux arbres de haute tige de diamètre 8-10 pour 40 m² de surface minéralisée.

Les aires de stationnement non couvertes traitées en dalles gazon devront être plantées de deux arbres de haute tige de diamètre 8-10 pour 80 m² de surface de stationnement.

Les végétaux devront être sélectionnés parmi les végétaux représentatifs de la végétation spontanée du site ou des écosystèmes de la région.

D'une manière générale, les végétaux auront les caractéristiques minimales suivantes, lors de leur plantation :

- arbres de haute tige : 18/20 cm de diamètre mesuré à 1 m du sol et à 2,50 m sous frondaison,
- arbustes : 40/60 cm de hauteur

Un plan détaillé des espaces verts et plantations ainsi qu'une notice explicitant les modalités de gestion sera obligatoirement joint au dossier de demande de permis de construire.

SECTION III. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Usb.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La surface Hors Œuvre Nette est fixée à 70 000 m²

ARTICLE Usb.15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.