

## ZONE Uy

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UY correspond aux zones d'activités. Elle comprend les secteurs suivants :

Uya	Parc structurant des Alliés	Accueil d'établissements de grande taille nécessitant une bonne desserte routière, desserte numérique et offrant des services connexes aux entreprises et aux salariés
Uyaa		Secteur non desservi par l'assainissement collectif compte tenu des contraintes technico-économique mais où les règles de la zone Uya s'appliquent.
Uyb	Parc intermédiaire de Belleville	Accueil d'établissements de grande taille nécessitant une bonne desserte routière, desserte numérique, enjeu paysager en entrée de ville, bénéficiant des services présents dans l'agglomération
Uyb p	Pôle mixte à vocation dominante d'équipements structurants	Accueil d'équipements structurants nécessitant une bonne desserte routière, des services et entreprises ainsi que les logements de fonction de la caserne de gendarmerie
Uyc	Zones artisanales de proximité	Renforcement des bourgs, mais doivent s'adapter aux contraintes de proximité
Uyca		Secteur non desservi par l'assainissement collectif compte tenu des contraintes technico-économique mais où les règles de la zone Uyca s'appliquent.
Uyd	Avenue de Bon Air et rue Notre Dame	Vocation commerciale et de service
Uye	Synergie	Vocation de formation et locaux de restauration, d'hébergement, de réunion, d'évènements associés

Cette zone est dotée des équipements publics nécessaires à son urbanisation, à l'exception du réseau d'assainissement collectif absent dans certains secteurs.

La zone Uy est partiellement affectée par des aléas « mouvements de terrain » (St-Pierre-Montlimart)

Elle est aussi concernée par :

- un aléa faible de retrait-gonflement des argiles susceptible d'affecter les constructions
- un risque sismicité selon un aléa modéré (aléa 3 sur une échelle de 5) requérant le respect de nouvelles dispositions constructibles depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011
- un risque radon.
- Dans le périmètre de servitude de gel de projet d'aménagement global (PAPAG), la servitude interdit, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement

global, toute construction ou installation nouvelle.

La zone Uy est réservée pour l'implantation d'activités artisanales, commerciales, industrielles, de bureaux, de services, d'équipements et d'entrepôts.

Les dispositions réglementaires visent à permettre l'implantation de nouvelles activités et l'extension de celles déjà en place.

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent de préciser la mise en œuvre du règlement littéral.

## **ARTICLE UY 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol non destinées à l'accueil des activités économiques et notamment :**

- 1** - Les constructions, ouvrages ou travaux liés à une exploitation agricole ou forestière.
- 2** - Les constructions nouvelles à usage d'habitation, à l'exception de celles visés à l'**article 2** de cette zone.

**En outre, sont interdites :**

- 3 – En secteur Uya, Uyb, Uybp et Uyc**, les constructions, ouvrages ou travaux à usage de commerce, à l'exception de ceux visés à l'**article 2** de cette zone.
- 4 – En secteur Uyd**, les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'industrie, d'artisanat, à l'exception de ceux visés à l'**article 2** de cette zone.

## **ARTICLE UY 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **Conditions particulières liées aux OAP**

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de la zone Uy doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur (voir pièce n° 4 du PLU).

Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

### **Conditions particulières liées à la présence de risques et protections**

- 1** - Pour les terrains concernés par **les mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes mines et repérées sur le document graphique**, les constructions ou installations pourront être limitées ou soumises à des conditions particulières afin de tenir compte du risque.

**Sont admis sous conditions:**

- 2** - Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques architecturales, culturelles ou historiques constituant leurs intérêts en vue de les conserver et de les mettre en valeur..
- 3** – Uniquement l'aménagement, la réfection et l'extension des habitations existantes, ainsi que les garages, autres annexes et préaux liés à ces habitations, dans le respect des dispositions de l'**article 9** de cette zone. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le secteur

Uybp où les logements de fonction destinés à la gendarmerie sont admis.

**4** - Les constructions de toute nature, installations, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, les éoliennes, routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements, publics ou collectifs, d'intérêt général, espaces publics extérieurs. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des **articles 3 à 14** de cette zone.

**5** - Les dispositifs de panneaux photovoltaïques sous conditions d'être installés en toitures et/ou ombrières.

**Sont autorisés mais soumis à conditions particulières les occupations du sol et utilisations suivantes :**

**5 – En secteur Uya :**

a - Les constructions, ouvrages ou travaux à usage de commerce et d'équipement d'intérêt public ou collectif, destinés à répondre aux besoins des entreprises, des salariés et des usagers de la zone d'activité des Alliés, tels que les commerces de restauration, les crèches, conciergerie...

b - Les constructions, ouvrages ou travaux à usage de commerce, qui constituent un prolongement de l'activité industrielle ou artisanale autorisée dans la zone, à condition d'être intégrée au bâtiment d'activité et dans le respect des dispositions de l'**article 9** de cette zone.

c - Les constructions, ouvrages ou travaux à usage de commerce non alimentaires et non liés aux métiers de bouche, et les commerces spécialisés qu'il n'est pas souhaitable d'implanter dans la zone Uyd (commerce automobile, machinisme agricole...), et sous réserve de disposer d'une emprise minimale dédiée à la vente dans les conditions définies à l'**article 9** de cette zone.

**6 – En secteur Uyb,**

a - les constructions, ouvrages ou travaux à usage de commerce, uniquement si ils constituent un prolongement de l'activité industrielle ou artisanale autorisée dans la zone, à condition d'être intégrée au bâtiment d'activité et dans le respect des dispositions de l'**article 9** de cette zone.

b - Les constructions, ouvrages ou travaux à usage de commerce non alimentaires et non liés aux métiers de bouche, et les commerces spécialisés qu'il n'est pas souhaitable d'implanter dans la zone Uyd (commerce automobile, machinisme agricole...), et sous réserve de disposer d'une emprise minimale dédiée à la vente dans les conditions définies à l'**article 9** de cette zone.

**7 – En secteur Uybp,**

Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'équipement d'intérêt public ou collectif, destinés à répondre aux besoins des habitants du territoire, telle qu'une caserne de gendarmerie, ainsi que les logements de fonction associés.

**8 – En secteur Uyc,** les constructions, ouvrages ou travaux à usage de commerce, uniquement si ils constituent un prolongement de l'activité industrielle ou artisanale autorisée dans la zone, à condition d'être intégrée au bâtiment d'activité et dans le respect des dispositions de l'**article 9** de cette zone.

**9 – En secteur Uyd,** l'aménagement et/ou l'extension des établissements ou installations existants dont la création est interdite dans la présente zone, dans le respect des dispositions de l'**article 9** de cette zone.

## **ARTICLE UY 3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **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** et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la

Règlement Uy  
circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur minimale des voies ouvertes à la circulation automobile (bande roulante) n'est pas règlementée. Elle devra être adaptée suivant la vocation de la voie et de la zone d'activité et suivant les orientations d'aménagement et de programmation.

La largeur minimale des continuités douces dont le principe est précisé dans les orientations d'aménagement n'est pas règlementée. Elle devra être adaptée suivant la vocation de la continuité mono ou bi-directionnelle, piétonne ou/et cyclable.

## **2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile**

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La création de nouveaux accès automobile sur la Route Départementale 752 est interdite.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des autres voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès autorisés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

## **ARTICLE UY 4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

### **1 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

### **2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)**

Les installations nouvelles et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

### **3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

#### **3.1 - Assainissement des eaux usées**

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être shuntée lorsque le terrain d'assiette sera desservi par

le réseau collectif d'assainissement, avec obligation de se raccorder dans un délai de 3 ans après sa réalisation.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas prévu conformément aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées annexé au PLU, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

### **3.2 - Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif**

Dans l'attente de la mise en place du réseau collectif, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines, dirigées sur des dispositifs de traitement individuels et rejetées au milieu naturel conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées annexé au PLU.

La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être justifiée par une étude particulière, réalisée à la parcelle par un bureau d'études spécialisé, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée.

L'installation doit pouvoir être raccordée ultérieurement au réseau d'assainissement collectif conformément au zonage d'assainissement collectif.

### **3.3 - Assainissement des eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagement nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété en fonction de la capacité du réseau) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve d'un débit adapté à la capacité du réseau collecteur.

Les eaux de pluie collectées peuvent être utilisées pour les usages autorisés par le Code de l'environnement.

## **ARTICLE UY 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE UY 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

- Voie publique : L'alignement est défini par la limite entre le domaine public et la propriété privée ;
- Voie privée : La délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie.
- Cours d'eau : La délimitation est définie par la limite de l'emprise du cours d'eau.

Lorsqu'il existe un ordonnancement de fait, il détermine l'implantation des nouvelles constructions et installations de premier rang.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- Les éléments en saillie de la façade ;
- L'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**, sans débord sur le domaine public ;
- L'implantation des éléments bâtis sur le domaine public .

### **1 - Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et espaces publics**

Le long des routes départementales, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent respecter une **marge de recul minimum par rapport à l'alignement** qui est définie selon les modalités suivantes :

**RD 752 : 15 m**

**Autres RD : 10 m**

Le long des autres voies, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent respecter une marge de **recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement**, excepté en sous-secteur Uypb où une implantation des constructions entre 0 et 5 mètres peut être autorisée

**En secteurs Uyb, Uyc et Uyd**, et excepté le long de la RD 752, une implantation entre 0 et 5 m, peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des flux de déplacements :

- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant.

- La réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un front bâti du type

« arcades » ;

**En secteur Uyd**, une implantation entre 5 m et 15 m, peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- le renforcement d'un alignement de fait constitué par des bâtiments existants implantés sur les parcelles riveraines ;

### **2 - Autres voies et emprises publiques : Voies piétonnes ou chemins et pistes cyclables existantes**

Les constructions doivent être implantées avec un **retrait minimal de 4 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Une implantation entre 0 et 4 m peut être autorisée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant ou pour des motifs techniques ne permettant pas d'autre alternative.

### **3 - Cours d'eau**



Les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent respecter une marge de recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement.

Une implantation entre 0 et 10 m peut être autorisée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant.

## **ARTICLE UY 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- Les éléments en saillie de la façade ;
- L'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit **en limite(s) séparative(s)**, et sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu ;
- soit avec un **retrait minimal de 5 m** d'une ou des limites séparatives.

**En cas d'implantation mitoyenne avec une zone Ua ou Ub, le retrait minimal pourra être ramené à 3m sous réserve que l'activité ne génère pas de risque ou de nuisance.**

Une implantation entre 0 et 5 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** ou au titre du classement en Espace Boisé Classé(EBC) ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant.
- En sous-secteur Uybp sans conditions.

## **ARTICLE UY 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE UY 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **1 - Constructions à usage d'habitation**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions nouvelles à usage d'habitation autorisées à l'article Uy2 ne peut dépasser **30 m<sup>2</sup>** à la date d'approbation du PLU

**2 - Constructions admises sous conditions en secteur Uya (article Uy2 – alinéa 7-a): à usage de commerce non alimentaires et non liés aux métiers de bouche, et les commerces spécialisés qu'il n'est pas souhaitable d'implanter dans la zone Uyd :**

L'emprise au sol des constructions à usage commercial ne peut dépasser **10%** de l'emprise des bâtiments à usage d'activité ou **20 m<sup>2</sup>** en cas de bâtiment d'activité existant dont l'emprise au sol est inférieure à 200m<sup>2</sup>.

**3 - Constructions admises en secteur Uya, Uyb et Uyc : à usage commercial qui constituent un prolongement de l'activité artisanale ou industrielle existant :**

L'emprise au sol des constructions à usage commercial ne peut dépasser **10%** de l'emprise des bâtiments à usage d'activité ou **20 m<sup>2</sup>** en cas de bâtiment d'activité existant dont l'emprise au sol est inférieure à 200m<sup>2</sup>.

**4 - Constructions à usage non commercial en secteur Uyd, (alinéa 8 article Uy2)**

L'emprise au sol de l'extension des constructions existantes à usage d'activité ne peut dépasser **10%** de l'emprise des bâtiments existants.

**5 - Constructions existantes**

L'emprise de l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme n'est pas réglementée dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

**6 - Equipements ou services, publics ou collectifs d'intérêt général**

L'emprise au sol des équipements ou services, publics ou collectifs d'intérêt général n'est pas réglementée.

## **ARTICLE UY 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions nouvelles doit être vue en harmonie avec celle des constructions riveraines.

La hauteur des constructions nouvelles est aussi déterminée par les règles de recul par rapport aux limites séparatives prévues à **l'article Uy7 pour les terrains mitoyens des zones Ua et Ub**.

## **ARTICLE UY 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Rappel : Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de **l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques architecturales, culturelles ou historiques constituant leurs intérêts.

## 1 - Aspect extérieur des constructions

### 1.1 - Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

### 1.2 - Façades : Matériaux, couleurs et ravalement

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1** de l'**article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées.

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et avoir un aspect qui s'harmonise entre elles.

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées, de l'accroche aux constructions limitrophes.

Les extensions des constructions existantes s'harmonisent avec le bâti principal, notamment par le développement d'un rythme compatible avec celui des ouvertures existantes, la recherche de simplicité des trames et des volumes, ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction existante.

Quelque soient les matériaux utilisés pour la construction originelle en cas d'extension ou d'annexe, le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- Les enduits doivent présenter un aspect lisse ;
- Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence avec les matériaux et couleurs employés pour la construction initiale doit être respectée.

Est proscrit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Le ravalement des constructions vise à la fois la pérennité de l'immeuble et la qualité esthétique des façades.

### 1.3 - Couvertures et toitures

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1** de l'**article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées.

Les toitures doivent s'harmoniser avec les façades (bac acier de même teinte que les façades, fibrociment de teinte sombre, ...).

Les toitures terrasse sont autorisées.

Pour les constructions de style contemporain, tout matériau peut être autorisé à condition d'être adapté à l'architecture du projet et à son environnement.

La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches ou conduits extérieurs de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs et locaux techniques, ainsi que les panneaux solaires afin d'en limiter l'impact visuel.

Dans le cas d'une toiture terrasse ou d'une toiture d'une pente inférieure à 10°, le traitement de l'acrotère doit permettre d'intégrer les éléments de superstructure et les locaux techniques.

## 2 - Aménagement des abords des constructions

### 2.1 - Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;
- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

### 2.2 - Clôtures

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

Les murs de soutènement ne sont pas règlementés en termes de hauteur. Leur aspect doit être traité comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la, construction principale et les clôtures environnantes.

#### Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être constituées :

En secteur **Uya et Uyc**,

- soit d'un grillage rigide éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0.30 m, pouvant être doublé de haies végétales.
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1m20, surmonté, ou non, d'un dispositif à claire-voie de couleur neutre, d'une grille, d'un grillage, pouvant être doublé de haies végétales.

L'emploi à nu du parpaing ou de la brique de maçonnerie est interdit. Les plaques de béton en soubassement d'une hauteur maximum de 30 cm sont autorisées.

La hauteur totale ne doit pas dépasser **2 m**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

En secteur **Uyb et Uyd**,

- Soit d'un mur bahut n'excédant pas **0.6 m** de hauteur moyenne. L'emploi à nu du parpaing ou de la brique de maçonnerie est interdit ;
- Soit seulement d'un dispositif à claire-voie de couleur neutre, pouvant être végétalisé.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

#### Clôtures en limites séparatives

En secteur **Uya et Uyc**,

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de **2 m**.

Dans les marges de recul sur voie, les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes hauteurs que celles en bordure de voie.

En limite de zone A ou de zone N, elles seront constituées seulement d'un dispositif à claire-voie de couleur neutre, pouvant être doublé d'une haie.

En secteur **Uyb et Uyd**,

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de **2 m**. Elles sont constituées d'un dispositif à claire-voie de couleur neutre, pouvant être doublé d'une haie.

Dans les marges de recul sur voie, les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes hauteurs que celles en bordure de voie.

#### Dispositions alternatives

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie, pour un parti paysager fort ou pour des règles de sécurité particulières.

### **2.3 - Locaux et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

### **2.5 - Antennes**

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

## **ARTICLE UY 12 AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer en dehors des voies, le stationnement des véhicules motorisés et non motorisés correspondant aux besoins des constructions et installation, les aires de stationnement se réalisent sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

En cas de mutualisation des stationnements, le calcul des besoins en stationnement ne relève pas les dispositions ci-après.

Aucune norme chiffrée n'est prévue pour le stationnement des véhicules non motorisés.

### **1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés**

#### **1.1 - Normes à respecter pour le stationnement**

##### Restaurants

Il n'est exigé aucune place de stationnement pour la première tranche comprise entre 0 et 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la salle de restauration.

Au-delà, il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la salle de restauration.**

#### Bureaux

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.**

#### Commerces

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher** de surface commerciale.

#### Artisanat, industrie

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.**

Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transports de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.

#### Autres constructions

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur.

#### **1.2 - Modalités de calcul**

Le nombre de stationnements sera arrondi à l'entier supérieur (exemple : 3,4 => 4).

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions du **paragraphe 1.1 de l'article 12** de cette zone.

## **ARTICLE UY 13 ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

### **1- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres**

Des espaces libres paysagers, à dominante végétale, doivent être aménagés et représentent au minimum **10%** de la superficie totale du terrain, hors alignement.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos, les unités de traitement des eaux pluviales paysagées mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

### **2- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations**

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

La composition se développe autour des principes suivants :

- les espaces de recul imposés sur voies sont traités pour **30%** au minimum de leur surface en espaces libres à dominante végétale ;
- les limites latérales, lorsqu'elles ne comportent pas de constructions, présentent une bande végétale d'une largeur de **2 m** minimum ;

- des écrans végétaux doivent être réalisés autour des aires de stockage, des dépôts de matériaux et matériels, des stockages ou installations de récupération des déchets ;
- les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble comprenant des plantes arbustives et **1 arbre pour 8 emplacements** de stationnement. Les parcs de stationnement doivent être scindés en unités de **50 emplacements** ceinturées sur leur majeure partie par des écrans plantés.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements techniques liés aux différents réseaux.

### **En secteur Uybp,**

La destruction de tout linéaire de haies inventorié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est compensée par la plantation du double du linéaire supprimé avec recours à des essences arbustives et de haut jet afin de reformer des haies multi strates à long terme

## **ARTICLE UY 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE UY 15 LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE UY 16 LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.**

### **Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications numériques**

Afin de tenir compte des évolutions techniques et réglementaires : chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de sa desserte haut débit (>6Mo/s) et très haut débit (>30Mo/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen, long terme).

Les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et en qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunication filaires (cuivre/fibre optique/...). Les réseaux ainsi construits seront nécessairement identifiés et répertoriés.