

Chapitre 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

La zone UY est une zone à vocation d'accueil principalement d'activités industrielles, artisanales, d'entrepôts, de bureaux et de commerces.

Un secteur de zone UY1 a été délimité au Nord de la voie ferrée jusqu'en limite communale, entre la voie nouvelle qui sera créée dans l'axe de l'enseigne Jardiland parallèlement à la rue de la République et la limite Ouest de la rue Bourbaki.

Le secteur est multi-sites, c'est-à-dire qu'il concerne deux ensembles de terrains séparés, localisés de part et d'autre de l'ouvrage des accès définitifs au pont Flaubert. Il accueillera la composante économique du projet d'Eco quartier Flaubert.

L'urbanisation du secteur UY1 sera réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).

AVERTISSEMENT :

La zone UY est impactée par :

- *des risques technologiques majeurs pour lesquels sont délimités des périmètres de sécurité, notamment autour de l'établissement LUBRIZOL*
- *des risques d'inondations dont les périmètres sont délimités au Plan de Prévention des Risques Inondation,*
- *des terrains identifiés comme sites comportant des sols pollués ou potentiellement pollués.*
- *les servitudes d'utilité publiques instituées au droit des parcelles anciennement exploitées par la société GRANDE PAROISSE SA, liées à la pollution des sols et de la nappe souterraine,*

Les terrains inclus dans ces périmètres – lesquels figurent sur le plan de zonage - font l'objet de règles spécifiques telles que définies au Titre III du présent règlement. Ces règles se substituent à celles édictées aux sections 1 à 3 ci-après.

SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UY-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration relevant de la législation sur les installations classées, sauf celles visées à l'article 2.2.
- 1.2. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- 1.3. Le stationnement de toute(s) caravane(s) pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.
- 1.4. Les constructions destinées à un usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article 2 alinéa 2.5.
- 1.5. Les établissements recevant du public (ERP) difficiles à évacuer situés dans le périmètre Z3 de risques technologiques tel que figurant sur le plan de zonage.
- 1.6. En secteur de zone UY1 :
 - 1.6.1. Les constructions à usage d'entrepôts, sauf exceptions visées à l'article 2 alinéa 2.6.1 ;
 - 1.6.2. Les exploitations agricoles et forestières ;
 - 1.6.3. L'hébergement hôtelier ;
 - 1.6.4. Les reconstructions à l'identique, visées à l'article 2 alinéa 2.3.3 ;
 - 1.6.5. Les constructions à usage d'habitation, sauf exceptions visées à l'article 2 alinéa 2.5.

ARTICLE UY-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Peuvent être autorisées :

- 2.1.** Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, de commerce, d'artisanat, de bureau, de service, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve dans le secteur de zone UY1 de respecter les dispositions de l'article 2, alinéa 2.6.1.
- 2.2.** Les installations relevant de la législation des « installations classées pour la protection de l'environnement » sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation actuelle et future de la zone.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux « installations classées pour la protection de l'environnement » nécessaires aux travaux d'aménagement de la zone ou de réalisation des ouvrages du pont Flaubert ou à la réalisation des constructions autorisées.
- 2.3.** Sont autorisées à déroger aux règles générales de la section 2 (à condition qu'une règle particulière y soit mentionnée), les constructions suivantes :
 - 2.3.1.** L'extension mesurée (inférieures ou égales à 20m² de surface de plancher et à 20m² d'emprise au sol) des bâtiments existants.
 - 2.3.2.** Les annexes jointives ou non de faible importance (inférieures ou égales à 20m² de surface de plancher et à 20m² d'emprise au sol) des bâtiments existants.
 - 2.3.3.** La reconstruction à l'identique (même volumétrie et même surface de plancher), de tout bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, sauf si celui-ci a pour origine un phénomène géologique ou d'inondation, sauf dans le secteur de zone UY1.
- 2.4.** Les aires de stockage et dépôts de matériaux et matériels à l'air libre liés aux activités exercées sur la parcelle.
- 2.5.** Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions nécessaires au fonctionnement des activités répondant à la vocation de la zone.
- 2.6. En secteur de zone UY1,**
 - 2.6.1.** Les constructions à usage d'entrepôts, à condition d'être liées à l'activité principale autorisée dans la zone ;
 - 2.6.2.** Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à l'aménagement de la zone, à la réalisation des ouvrages du pont Flaubert et aux constructions autorisées ;
 - 2.6.3.** Les aires de stockage et de dépôts de matériaux liés à l'aménagement de la zone et à la réalisation des ouvrages du pont Flaubert.

SECTION 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UY-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

- 3.1** Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, dont les caractéristiques correspondent à sa destination et permettent l'approche du matériel de défense contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères, etc. (...), conformément aux prescriptions techniques imposées par les services concernés.
- 3.2.** Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE UY-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- 4.1. Tous les réseaux internes (eau, assainissement, électricité...) doivent être enfouis et raccordés aux réseaux publics conformément aux règlements qui leur sont spécifiques.
- 4.2. Dans les espaces inondables figurant sur le document graphique intitulé « plan de zonage », les règles édictées par le Plan de Prévention des Risques Inondation doivent être impérativement respectées.

ARTICLE UY-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE UY-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions, quel que soit leur usage, doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum, comptés à partir de la limite de l'emprise publique, sauf dans le secteur de zone UY1 pour lesquelles les dispositions de l'article UY 6-3 doivent être respectées.
- 6.2. La règle ci-dessus ne s'applique pas dans les cas suivants :
 - 6.2.1. Pour les constructions visées à l'article UY-2.3. alinéas 2.3.1 et 2.3.2, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles l'implantation est soit à l'alignement de l'emprise publique, soit en retrait de 3 mètres minimum, comptés à partir de la limite de l'emprise publique ;
 - 6.2.2. Pour les constructions visées à l'article UY-2.3 alinéa 2.3.3, pour lesquelles l'implantation initiale doit être respectée.
- 6.3. **En secteur de zone UY1 :**
 - 6.3.1. Nonobstant l'article UY6.1, les constructions devront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes conservées et projetées dans le cadre de l'opération d'ensemble réalisée en Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) ;
 - 6.3.2. des éléments de structure ou aménagements extérieurs d'une construction peuvent comporter des saillies sur le domaine public, sous réserve que leur saillie par rapport à l'alignement :
 - Soit au plus égale à 1,50 mètre de profondeur, par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, sans pouvoir dépasser la largeur du trottoir surplombé,
 - Se situe à plus de 4,60 mètres de haut, calculé au niveau du sol définitif correspondant au trottoir surplombé à la limite de l'emprise publique.Ces deux dispositions se cumulent.

ARTICLE UY-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Les constructions, quel que soit leur usage, doivent respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L \geq H/2$) avec un minimum de 3 mètres, comptés à partir de la (les) limite (s) séparative (s), sauf dans le secteur de zone UY1 pour lesquelles les dispositions de l'article UY 7-3 doivent être respectées.
- 7.2. La règle ci-dessus ne s'applique pas dans les cas suivants :
 - 7.2.1. pour les constructions visées à l'article UY-2.3. alinéas 2.3.1 et 2.3.2 ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles l'implantation est soit en limite (s) séparative (s), soit respecte un retrait de 3

mètres minimum, comptés à partir de la (les) limite (s) séparative (s), soit en contiguïté et dans le prolongement de la construction existante sur la parcelle ;

7.2.2. pour les constructions visées à l'article UY-2.3 alinéa 2.3.3, pour lesquelles l'implantation initiale doit être respectée.

7.3. En secteur de zone UY1, nonobstant les articles ci-dessus, les constructions, quel que soit leur usage, doivent respecter un retrait au moins égal au tiers de la hauteur de la construction ($L \geq H/3$) avec un minimum de 3 mètres, comptés à partir de la (les) limite(s) séparative(s).

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

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE UY-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Pour toutes les constructions, quel que soit leur usage, le coefficient d'emprise au sol est fixé au plus à 70% de la superficie totale de l'unité foncière.

9.2. La règle ci-dessus ne s'applique pas dans les cas suivants :

9.2.1. Pour les constructions visées à l'article UY-2.3 alinéa 2.3.3, pour lesquelles le coefficient d'emprise au sol initial doit être respecté ;

9.2.2. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif le coefficient d'emprise au sol est au plus égal à 100%.

ARTICLE UY-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Pour toutes les constructions quel que soit leur usage, la hauteur maximale hors tout, ne doit pas excéder 30 mètres, mesurée à l'aplomb de la construction à partir du terrain naturel existant jusqu'au point le plus haut du bâtiment hors ouvrages techniques, sauf dans le secteur de zone UY1 pour lesquelles les dispositions de l'article UB-10, alinéa 10.4 doivent être respectées.

10.2. La règle ci-dessus ne s'applique pas dans les cas suivants :

10.2.1. Pour les constructions visées à l'article UY-2.3. alinéas 2.3.1 et 2.3.2, pour lesquelles la hauteur maximale ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment principal ;

10.2.2. Pour les constructions visées à l'article UY-2.3 alinéa 2.3.3, pour lesquelles la hauteur initiale doit être respectée.

10.3. Des hauteurs supérieures à celles mentionnées à l'article UY-10 alinéa 10.1. peuvent être autorisées pour les dispositifs nécessités par le processus industriel, sous réserve d'être dûment justifié.

10.4. En secteur de zone UY1 :

10.4.1. Nonobstant les dispositions fixées à l'article 10.1, pour toutes les constructions quel que soit leur usage, la hauteur maximale hors tout est fixée à un maximum de 24 mètres, mesuré à l'aplomb de la construction à partir du niveau des voies ou emprises publiques existantes conservées ou projetées, jusqu'au point le plus haut du bâtiment, hors ouvrage technique et/ou architecturaux.

10.4.2. Des hauteurs supérieures à celles mentionnées à l'article UY-10.4.1. peuvent être autorisées pour les dispositifs nécessités par le processus industriel, sous réserve d'être dûment justifié.

ARTICLE UY-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

11.1. Intégration des constructions dans le paysage :

11.1.1. Les constructions, par leur implantation, leur gabarit (hauteur, largeur, profondeur), le traitement des façades doivent s'insérer harmonieusement dans le paysage urbain compte tenu des caractères dominants de celui-ci.

11.1.2. Les extensions des bâtiments existants, les locaux annexes et les éléments de superstructure doivent être réalisés en harmonie avec le bâtiment principal.

11.1.3. Les enseignes commerciales ou publicitaires, si elles sont placées sur l'enveloppe du bâtiment, ne doivent pas dépasser le point haut de l'acrotère ou du faîtage.

11.2. Aspect :

11.2.1. Les bardages métalliques doivent être en harmonie avec le gabarit des constructions.

11.2.2. Les toitures doivent être traitées en harmonie avec les façades et le gabarit des constructions.

11.3. Clôture (y compris murs et portails) :

Aspect :

11.3.1. Les prescriptions particulières peuvent être imposées si l'aspect des clôtures est de nature à porter atteinte au caractère des lieux environnants et/ou des constructions existantes ou projetées.

11.3.2. Les grillages constituant les clôtures doivent être en panneaux et mailles rigides, sauf s'ils sont doublés d'une haie composée ou champêtre.

Hauteur :

11.3.2.1. Pour toutes les constructions, quel que soit leur usage, la hauteur totale des clôtures, qu'elles soient implantées en limite sur voie ou en limites séparatives, est au plus égale à 2,50 mètres.

11.3.2.2. La règle ci-dessus ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Pour les constructions visées à l'article 2 alinéa 2.3.3. pour lesquelles la hauteur de la clôture initiale doit être respectée ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels il n'est pas fixé de hauteur maximale.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, la hauteur totale des clôtures est au plus égale à 9,00 mètres

11.4. Au sein du secteur de zone UY1, nonobstant les dispositions ci-dessus, des prescriptions spéciales pourront être formulées en vue d'assurer l'insertion du projet dans son environnement et au sein de l'opération d'ensemble réalisée en Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).

ARTICLE UY-12 : STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain de l'opération. Si tel n'est pas le cas, les places doivent être réalisées à moins de 400 mètres dudit terrain.

12.2. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places est déterminé en considération de la nature et de la localisation desdits services et du périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants.

- 12.3.** Dans la zone UY et hors secteur de zone UY1, pour les constructions à usage industriel, d'entrepôt, de commerce, d'artisanat, de bureau, de service, le nombre de places de stationnement requis, arrondi au nombre entier supérieur, est fixé au minimum à 2 places pour 3 emplois.
- 12.4.** Dans la zone UY et hors secteur de zone UY1, en l'absence d'élément de connaissance suffisant du nombre d'emplois, le nombre de places exigé est au moins 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher et compte tenu des caractéristiques de l'activité.
- 12.5.** En secteur de zone UY1, le nombre de places requis, arrondi au nombre entier supérieur, est :
- 12.5.1.** Pour les locaux à usage d'habitation des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des fonctions autorisées dans le secteur UY1, de 0,5 place minimum par logement.
- 12.5.2.** Pour les locaux à usage de bureaux, de 1 place minimum pour 85m² de surface de plancher de la construction, sauf dans les cas visés à l'article UY 12.5.6.
- 12.5.3.** Pour les commerces, de 1 place minimum pour 40 m² de surface de plancher de la construction, sauf dans les cas visés à l'article UY 12.5.6.
- 12.5.4.** Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places est déterminé en considération de la nature et de la localisation desdits services et du périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants.
- 12.5.5.** Pour les usages non prévus aux articles 12.5.1 et 12.5.4, les dispositions seront celles de l'article UY 12.3.
- 12.5.6.** Lorsque la construction est desservie par une station de transport guidé ou de transport collectif en site propre située à moins de 500 mètres et que la desserte le permet, le nombre de places requis, arrondi au nombre entier supérieur est plafonné à :
- 1 place maximum pour 85 m² de surface de plancher de la construction destinée au bureau ;
 - 1 place maximum pour 40 m² de surface de plancher de la construction destinée au commerce.
- 12.5.7.** Pour toutes les constructions, le nombre de place de stationnement vélo requis, arrondi au nombre entier supérieur, dans un local intégré à la construction, est fixé comme suit :
- 1 place minimum pour 40 m² de surface de plancher de la construction destinée à l'habitat des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des fonctions autorisées dans le secteur UY1 , avec un minimum d'une place ;
 - 1 place minimum pour 60 m² de surface de plancher de la construction destinée au bureau, avec un minimum d'une place.
- 12.5.8.** Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement vélo est déterminé en considération de leur nature et de leur destination.

ARTICLE UY-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE LOISIRS ET PLANTATIONS

- 13.1.** Les surfaces libres de toute construction et non affectées notamment les délaissés des aires de stationnement doivent être traitées en espace vert d'agrément et/ou en matériaux perméables de type gravillons, stabilisé, dalles alvéolées... (etc). Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés par des arbres de section minimale 18/20.
- 13.2.** Pourcentage d'espaces verts :
- 13.2.1.** Pour toutes les constructions, quel que soit leur usage, la surface aménagée en espace vert ne peut être inférieure à 10% de la superficie totale de l'unité foncière.

13.2.2. La règle ci-dessus ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles il n'est pas fixé de pourcentage minimum d'espace vert.

13.3. Aires de stationnement :

13.3.1. Les aires de stationnement publiques ou privées, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent être plantées.

13.3.2. Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- plantation d'au moins 1 arbre de haute tige pour 8 places de stationnement ;
- plantation d'arbustes pour assurer un traitement végétal complémentaire aux arbres de haute tige.

13.4. Limites séparatives :

Des arbres et arbustes d'essence locales (haie composée ou champêtre) doivent être plantés en bordure des limites séparatives.

13.5. Les dispositions ci-dessus (13.2 à 13.5) ne s'appliquent pas aux constructions visées à l'article 2 alinéa 2.3.3.

13.6. Au sein du secteur de zone UY1, nonobstant les dispositions ci-dessus,

13.6.1. Pour toutes les constructions, sauf celles visées aux alinéas 13.6.3 et 13.6.4, la surface aménagée en espace vert ne peut être inférieure à 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

13.6.2. La surface aménagée en espace vert devra être réalisée :

1/ soit en pleine terre,

2/ soit par des espaces verts sur les dalles de couverture des toitures terrasses de locaux situés en sous-sol, comportant une hauteur minimale de terre de 60 centimètres,

3/ soit par des espaces verts sur les dalles de couverture des toitures terrasses de locaux situés en étage, comportant une hauteur minimale de terre de 30 centimètres.

13.6.3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé d'espace vert minimum.

13.6.4. Nonobstant les dispositions ci-dessus, des prescriptions spéciales pourront être formulées en vue d'assurer l'insertion du projet dans son environnement et au sein de l'opération d'ensemble réalisée en ZAC.

SECTION 3 – Possibilité maximale d'occupation du sol

ARTICLE UY-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

