

ZONE URBAINE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

UY

Caractère de la zone :

La zone UY identifie la zone d'activités économiques de la commune, située le long de l'entrée de ville Ouest, le long de la départementale 4.

Cette zone est dédiée à l'accueil d'entreprises de rayonnement et de tailles plus importantes à l'écart des quartiers d'habitations. Le bâti est composé de constructions aux formes simples et aux volumes relativement importants.

Cette zone a vocation à permettre le développement des activités économiques et l'accueil de nouvelles entreprises sur des terrains présentant encore un potentiel d'implantation.

SECTION 1 UY : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1 -UY- Constructions, activités, affectations et usages des sols interdits

- Tous les usages, affectation des sols, constructions et activités sont interdits à l'exception :
 - de ceux visés à l'article 2,
 - des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être interdits dans les secteurs soumis à des risques et nuisances identifiés au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.

Article 2 -UY- Usages, affectation des sols, constructions et activités soumis à conditions

- Les commerces et activités de services à condition qu'ils répondent à un besoin de proximité
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à condition de présenter une intégration paysagère soignée
- Les habitations sont admises sous réserve :
 - qu'elles soient nécessaires à la direction ou à la surveillance des établissements.
 - qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments d'activités,
 - que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 40 m².
- L'extension des habitations existantes, dans une limite de +30% d'emprise au sol,
- Les dépôts non couverts (ferrailles, matériaux, dépôts de véhicules désaffectés,...), uniquement dans le cadre d'activités professionnelles spécifiques (garage, casse automobile,...) et à condition de prévoir des accompagnements paysagers permettant de limiter l'impact visuel des installations.

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone et s'ils ne sont pas de nature à représenter un danger ni une menace pour les constructions et aménagements déjà existants dans la zone.
- Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée à l'environnement.

Les occupations et utilisations du sol admises doivent être compatibles avec les principes de composition, de programme, d'échéancier et d'aménagement exposés dans le document « **orientations d'aménagement et de programmation** ».

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être soumises à des conditions particulières dans les secteurs soumis à des risques et nuisances identifiés au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.

SECTION 2 UY : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 1 -UY- Volumétrie et implantation des constructions

Les projets devront être compatibles avec les principes définis dans le document n°3 :

Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique :

A3. Travailler sur l'intégration paysagère des bâtiments d'activités

C2. Travailler sur l'intégration de la Zone d'Activités

- Les constructions doivent s'adapter au relief et présenter une volumétrie simple, en accord avec le caractère traditionnel des constructions existantes.
- Tout apport ou retrait de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.

1) Hauteur des constructions

Dispositions générales :

- La hauteur totale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

Dispositions particulières :

Les hauteurs maximales peuvent être dépassées :

- Lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment,
- Pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit,
- Pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable si non visibles depuis l'espace public
- Pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).
- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- En cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante

2) Implantation des constructions

Dispositions générales

a- Par rapport aux voies et emprises publiques :

- Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait de :
 - 20 mètres minimum par rapport à l'alignement des routes départementales,
 - 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.
- Toutefois l'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle de recul est admise, à condition de ne pas réduire le recul existant.

b- Par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions **peuvent** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 3 m.

Dispositions particulières

- Des implantations différentes peuvent être admises pour :
 - des raisons de sécurité (visibilité,...),
 - tenir compte d'une topographie très accidentée (talus,...) ou d'une configuration parcellaire particulière (façade très étroite sur rue,...),
 - les constructions annexes et les équipements techniques de type abribus, transformateurs électriques,...
 - des opérations d'ensemble dont le parti urbanistique est justifié à condition de démontrer des qualités d'intégration urbaine,
 - des démarches bioclimatiques justifiées et globales (intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la protection d'ombres portées de constructions voisines)

Article 2 -UY- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets devront être compatibles avec les principes définis dans le document n°3 : Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique :

A3. Travailler sur l'intégration paysagère des bâtiments d'activités

C2. Travailler sur l'intégration de la Zone d'Activités

D1. Privilégier des implantations économes en énergies

D3. Travailler sur une bonne intégration des installations solaires

Les projets doivent présenter une bonne intégration dans leur environnement par la qualité et l'harmonie de leur aspect, le rythme des ouvertures et la coloration des façades, l'intégration au site et à l'architecture locale.

1) Caractéristiques architecturales

Façades

- La teinte des façades doit s'harmoniser avec l'environnement bâti et les paysages.

Toitures

- On ne doit pas employer de matériaux de teinte vive ou criarde.

Clôtures

- Les clôtures doivent être compatibles avec les principes exposés dans **l'orientation d'aménagement de programmation thématique A4c**.
- Les grillages doivent être de teinte sombre.

Prescriptions concernant les éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques

- Pour les dispositions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme (éléments de patrimoine bâtis, haies, alignements d'arbres, arbres remarquables, parcs et jardins, chemins de randonnées à préserver,...), se référer aux dispositions générales du règlement.

2) Obligations en matière de performance énergétique :

Les projets doivent être compatibles avec les principes détaillés dans **les orientations d'aménagement et de programmation thématiques** :

→ **D1 : Privilégier des implantations économes en énergies.**

→ **D3 : Travailler sur une bonne intégration des installations solaires**

- Les nouvelles constructions doivent être implantées de telle manière que les façades des bâtiments existants sur les parcelles voisines et orientées au sud soient le moins possible ombragées.
- La volumétrie des constructions doit être la plus simple possible pour éviter les déperditions de chaleur.

Article 3 -UY- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

- Les projets doivent être compatibles avec les principes détaillés dans **l'orientation d'aménagement et de programmation thématique D2 : Faciliter une bonne gestion des eaux pluviales.**
- Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.

2) Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantation, d'aires de jeux et de loisirs

- Les plantations doivent être constituées d'essences locales : **(se référer aux préconisations de l'OAP A4c)**
- Pour les espaces de stationnement de plus de 10 places, il pourra être exigé que les places les moins fréquentées soient traitées en matériaux perméables.

Prescriptions concernant les éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques

- Pour les dispositions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme : éléments de patrimoine bâtis à préserver, éléments de type haies et alignements d'arbres à préserver et chemins de randonnées à préserver se référer aux dispositions générales du règlement

SECTION 3 UY : DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public. Un regroupement de places sur un espace collectif est autorisé dans la cadre de la réalisation d'un projet d'aménagement d'un ensemble de logements, activités ou services.
- Pour les établissements recevant du public et les opérations de logements collectifs, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.
- Les places de stationnement doivent être localisées de manière à ne pas gêner la voie publique ou privée et ne pas empêcher une division parcellaire future.
- Le nombre de places exigé est apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

SECTION 4 UY : DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se référer aux dispositions générales.