

## II.10 LE SECTEUR UY

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant de la page 15 à la page 28, de même que les règles édictées par les CCCT et, le cas échéant, les RAZ des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

Le **secteur Uy** correspond aux zones d'activités. Il comprend plusieurs sous-secteurs :

- un **sous-secteur Uy1** correspondant à un site de développement économique d'intérêt international : Ozans. Ses vocations sont multiples : industrielles, logistiques et tertiaires (services aux entreprises...).
- un **sous-secteur Uy1a** correspondant au château d'Ozans qui a vocation à constituer un lieu d'hébergement en entrée de zone d'activités.
- un **sous-secteur Uy2** correspondant à des sites d'activités d'intérêt prioritaire de développement à vocation nationale et internationale et dédiés principalement aux activités industrielles, logistiques et aéroporitaires.
- un **sous-secteur Uy3** correspondant aux zones de développement local, destinées prioritairement aux activités artisanales de petites et moyennes productions.
- un **sous-secteur Uy4**, correspondant aux zones où une activité commerciale est autorisée (les espaces commerciaux de périphérie).
- un **sous-secteur Uy5**, correspondant à la zone de GrandDéols faisant l'objet d'une procédure de ZAC et dont les dispositions sont présentées dans le chapitre suivant (II.10 bis).



### LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR Uy

Plusieurs objectifs sont recherchés à travers ce secteur Uy :

- orienter le développement économique productif dans des secteurs dédiés, de manière à limiter les nuisances dans les espaces à dominante habitat;
- mobiliser les réserves foncières disponibles dans les zones d'activités existantes, notamment pour permettre l'évolution de l'existant;
- trouver un équilibre entre l'offre commerciale située dans les centres-villes/centres-bourgs et celle implantée en périphérie dans des zones dédiées aux plus grands commerces.

## ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Le présent article a pour objectif de limiter les occupations et utilisations du sol à la vocation « Economie » dans les espaces propices et adaptés que constituent les sous-secteurs Uy.

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole V ou non).

|   | Uy1 | Uy1a | Uy2 | Uy3 | Uy4 |
|---|-----|------|-----|-----|-----|
| <b>HABITATION</b>   |     |      |     |     |     |
| Logement  | V*  | V*   | V*  | V*  | V*  |
| * Il doit répondre à l'ensemble des conditions suivantes :<br>- il s'agit d'un logement de fonction,<br>- la surface de plancher est limitée à 50 m <sup>2</sup> ,<br>- le logement est intégré à une construction principale,<br>ou il constitue une extension d'un logement existant sous réserve de ne pas créer un nouveau logement.  |     |      |     |     |     |
| <b>COMMERCET ACTIVITE DE SERVICE</b>  |     |      |     |     |     |
| Hébergement   | X   | V    | X   | X   | X   |
| Artisanat<br>et commerce de détail  | X   | X    | X   | X   | V*  |
| * Sous réserve que l'activité déploye plus de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher,<br>* ou qu'il s'agisse :<br>> de show-rooms d'artisans,<br>> ou de magasins d'usine,<br>> ou d'espaces de vente accolés à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité.<br>> ou d'une extension d'une cellule commerciale de moins de 300 m <sup>2</sup> , dans la limite d'une augmentation maximale de 25% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU; |     |      |     |     |     |
| * La construction doit répondre à l'une des conditions suivantes :<br>- L'activité participe au bon fonctionnement de l'entreprise ou des entreprises de la zone.   |     |      |     |     |     |
| * L'activité participe au bon fonctionnement des entreprises de la zone.  |     |      |     |     |     |
| Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle  |     |      |     |     |     |
| Cinéma  | X   | X    | X   | X   | X   |
| Restauration  |     |      |     |     |     |
|   | V*  | V    | V*  | V*  | V   |
| * La construction doit répondre à l'une des conditions suivantes :<br>- L'activité participe au bon fonctionnement de l'entreprise ou des entreprises de la zone.   |     |      |     |     |     |
| Hébergement hôtelier et touristique   |     |      |     |     |     |
|   | V*  | V    | X   | X   | V   |

| EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS  |    |    |    |    |
|--|----|----|----|----|
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés   | V  | V  | V  | X  |
| Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale  | X  | V  | X  | X  |
| Salles d'art et de spectacles  | X  | X  | X  | X  |
| Equipements sportifs   | V  | V  | X  | X  |
| AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE  |    |    |    |    |
| Centre de congrès et d'exposition  | X  | X  | X  | X  |
| EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE  |    |    |    |    |
| Exploitation agricole  | X  | X  | X  | X  |
| Exploitation forestière  | X  | X  | X  | X  |
| AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL  |    |    |    |    |
| La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet   | X  | X  | X  | X  |
| Les résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage  | X  | X  | X  | X  |
| Les affouillements et exhaussements de sol   | V* | V* | V* | V* |
| <p>* Les affouillements et exhaussements de sol répondent à l'une des conditions suivantes :</p> <p>- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation).</p> <p>- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction.</p> <p>- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.).</p> <p>- Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général.</p> <p>- Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.,</p> <p>- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.</p> |    |    |    |    |
| Les carrières  | X  | X  | X  | X  |
| Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles   | X  | X  | V* | X  |
| et matériaux de démolition ou de récupération  |    |    |    |    |
| <p>*- Ils sont liés à une activité existante dans la zone,</p> <p>- Ils ne présentent pas de risques de sécurité ou d'insalubrité,</p> <p>- Ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.</p>   |    |    |    |    |
| liées à la production d'énergie renouvelable   | V* | V* | V* | V* |
| <p>* Elles répondent à l'une des conditions suivantes :</p> <p>- elles sont liées à une activité existante ou créée et sont compatibles avec les activités existantes à proximité,</p> <p>- lorsque les contraintes d'usage du terrain ne permettent pas d'autre valorisation et sont compatibles avec les activités existantes à proximité.</p>   |    |    |    |    |

## ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Souvent situés aux franges des espaces urbanisés et des espaces agricoles, ces secteurs doivent limiter leur impact sur l'environnement immédiat, qu'il soit bâti ou naturel.

## 2.1 PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble des secteurs Uy1 à Uy4 :

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait de 5 mètres minimum. Un retrait supérieur pourra être exigé dans le cadre de l'application d'une réglementation spécifique s'imposant au PLUJ.

Un retrait différent est également possible dans les cas suivants :

- > lors de la construction d'un local accessoire,
  - > lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite,
  - > lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
  - > lorsqu'il s'agit d'une construction en second rang.
- Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

## 2.2 PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble des secteurs Uy1 à Uy4 :

Les constructions doivent s'implanter en respectant une marge de 5 mètres minimum.

Cette marge de recul peut être réduite pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Les constructions pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives sous réserve de ne pas créer de nuisances supplémentaires et de risques pour la sécurité des usagers et à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu par exemple...).

## 2.3 PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS IMPLANTEES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

## 2.4 LA HAUTEUR

Uniquement dans le secteur Uy1, la hauteur des constructions correspondant aux sous-destinations « Industrie » et « Entrepôt » ne peut excéder 18 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans l'ensemble des secteurs Uy1 à Uy4, la hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Une hauteur supérieure pourra être acceptée en raison d'exigences fonctionnelles ou techniques.

Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Les ouvrages techniques (les locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

## 2.5 OCCUPATION SUR LE TERRAIN

Non réglementé.

## **\_ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE**

### **LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE**

A travers ces dispositions, il s'agit d'assurer l'insertion paysagère des constructions à usage d'activités économiques en raison de leurs volumes souvent importants et imposants dans un paysage comme celui du territoire.

### 3.1 GENERALITES

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain et non l'inverse.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Sauf impératif technique, les équipements liés aux réseaux (électricité, eau, énergie) doivent être intégrés au volume de la construction.

L'aménagement du terrain devra être pris dans son ensemble et le bâtiment devra s'intégrer avec les extérieurs.

### 3.2 FAÇADES

L'aspect extérieur des façades (notamment les façades aveugles) donnant sur les voies et emprises publiques doit être en cohérence avec l'environnement immédiat, de manière à limiter les contrastes de teinte.

Les matériaux de construction (briques, parpaings, etc.) doivent être enduits lorsqu'ils sont utilisés comme éléments structurels.

Pour les bâtiments d'activités, les matériaux traditionnels ou industriels de qualité (exemples : bardage en métal laqué, produits verriers, aluminium, etc.) seront privilégiés.

### 3.3 BAIES

Non réglementé.

### 3.4 TOITURES

Non réglementé.

### 3.5 CLOTURES

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres. Elles devront être composées de matériaux de teintes sombres.

Des règles d'implantation et de hauteur différentes pour les clôtures sont admises pour les ouvrages RTE.

## 6 LES ZONES DE STOCKAGE

Les locaux techniques et les aires de stockage doivent être implantés de manière à réduire leur perception visuelle (à l'arrière d'une construction par exemple). En cas d'impossibilité, ils seront masqués par un dispositif adapté (un muret, un panneau, une haie compacte).

### ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

#### LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Accentuer l'effort de végétalisation et de mise en valeur des éléments naturels aux entrées de villes / bourgs.

#### Dans l'ensemble des secteurs Uy1 à Uy4 :

Les constructions nouvelles devront justifier d'un minimum de 20% de surface perméable par rapport à la superficie du terrain d'assiette de la construction. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération. Les surfaces de toitures végétalisées sont assimilées à des surfaces de pleine terre pour l'application de cette règle.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 10 places de stationnement.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant l'emprise foncière et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace constitutif de la trame verte et bleue. De même, la plantation d'écrans de verdure en bordure d'emprise publique, en limite séparative ou sur le terrain peut être exigée.

Les haies doivent être composées d'essences, choisies préférentiellement dans la liste figurant à l'Annexe VI.2 du présent règlement. Cette annexe précise également les espèces d'arbres locales à privilégier.

Les espèces végétales dont la liste figure à l'Annexe VI.3 ne sont pas recommandées.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite (Annexe VI.4).

### ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

#### LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Prévoir dès que cela est possible une mutualisation des stationnements.

Gérer le stationnement automobile de manière à limiter sa visibilité au sein de l'espace public.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement. En ce sens, les places de stationnement pourront être aménagées sur le terrain propre à l'opération ou seront justifiées au sein d'une ou plusieurs aires de stationnement mutualisées pour un ensemble de constructions.

## 5.1 STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Dans l'ensemble des secteurs Uy1 à Uy4, il est demandé :

|                      | Nombre de places minimum  |
|----------------------|---|
| Bureaux et services  | 1 pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher   |
| Hébergement hôtelier | 1 place par chambre et un nombre de places adaptés aux besoins du personnel pour l'activité hôtelière |

*Pour le nombre de places imposé et calculé sur la surface de plancher, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.*

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement d'un commerce soumis à autorisation d'exploitation commerciale ne pourra excéder les trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée.

Pour l'aménagement des aires de stationnement (mutualisées ou non), les revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisés sont autorisés sous réserve de la présence d'un dispositif de collecte et de dépollution des eaux pluviales.

Les dimensions d'une aire de stationnement à destination des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) figurent à l'Annexe VI.5 du présent règlement.

## 5.2 STATIONNEMENT DES CYCLES

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il possède les caractéristiques définies dans le Code de la Construction et de l'Habitat.