

## Annexe 6 : Règlement zone AU

## CHAPITRE II - Dispositions applicables aux zones AU "strict"

### CARACTERE DES ZONES AU (extrait du rapport de présentation)

Les secteurs AU sont des secteurs à caractère naturel de la commune réservés à une urbanisation future.

Leur ouverture à l'urbanisation est alors subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

#### **Risques naturels :**

La commune de Vinay est couverte par une carte des aléas.

Le plan de zonage 3.2b indique :

- les secteurs inconstructibles (hachure violette)
- les secteurs constructibles avec prescriptions (hachure bleue)

Le plan de zonage 3.2c est simplifié, et indique les indices réglementaires liés.

#### **Aléas en zone AU :**

- Aléa moyen de crue torrentielle : **RT**
- Aléa faible de ruissellement sur versant : **Bv**
- Aléa fort d'inondation de rivière (I3) : **RI**

### ARTICLE AU"strict" 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article 2 ci-dessous est interdite.

#### Conditions spéciales dans les secteurs soumis à des risques naturels (en référence à l'article R123-11b du code de l'urbanisme) :

##### **1. Dans les secteurs RT :**

- Toute nouvelle construction est interdite en dehors des exceptions définies dans le § sur les risques naturels inséré dans les dispositions générales, et respectant les conditions énoncées à cet article
- les affouillements et exhaussements sont interdits, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après étude d'incidence.

##### **2. Dans les secteurs RI :**

Sont interdits tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article 2 ci-après :

- notamment :
- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après
- les aires de stationnement
- le camping caravanage

### ARTICLE AU"strict" 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. L'ouverture à l'urbanisation des zones AU strictes est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.
2. Peuvent être autorisées, dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone,
  - les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - l'évolution des constructions existantes (construction agricole dans la zone AU de Gérifondière), sous réserve de prendre en compte les risques naturels



### **3. Conditions spéciales dans les secteurs soumis à des risques naturels (en référence à l'article R123-11b du code de l'urbanisme) :**

#### **3.1 Dans les secteurs RI (Inondation de plaine) :**

Sont admis sous réserve de respect des prescriptions de l'article ci-après :

- en présence de digue de protection contre les inondations, dans la bande de 50 m comptée à partir du pied de digue côté terre :
- les exceptions définies dans le paragraphe sur les risques naturels inséré dans les dispositions générales
- les extensions des installations existantes visées dans le paragraphe sur les risques naturels inséré dans les dispositions générales
- en l'absence de digue de protection contre les inondations ou à plus de 50 m du pied d'une telle digue côté terre, les exceptions définies dans le paragraphe sur les risques naturels inséré dans les dispositions générales
- les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement :
  - aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
  - aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,
  - approvisionnement en eau,
  - maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,
  - défense contre les inondations,
  - lutte contre la pollution,
  - protection et conservation des eaux souterraines,
  - protection et de restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que les formations boisées riveraines,
  - aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.
- sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
- les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement ;
- sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m<sup>2</sup>, les installations sanitaires nécessaires à ces équipements.
- les structures agricoles légères sans équipement de chauffage fixe, tels qu'abris de tunnels bas ou serres sans soubassement
- les hangars agricoles ouverts destinés à protéger une activité agricole préexistant sur le lieu de leur implantation, sous réserve d'une parfaite transparence hydraulique et d'une structure et de fondations conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels
- les aménagements et exploitations temporaires à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue

Prescriptions applicables aux projets admis :

- en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini dans le § sur les risques naturels inséré dans les dispositions générales, ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence.
- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir paragraphe sur les risques naturels inséré dans les dispositions générales
- les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au dessus du niveau de la crue de référence

#### **3.2 Dans les secteurs By (ruissellement sur versant) :**

- Construction autorisée, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur
- Camping caravannage autorisé si mise hors d'eau

### **ARTICLES AU"strict" 3 à AU"strict" 16**

Il n'est pas prévu de règles particulières.



## Annexe 7 : Règlement zone Ui

## CHAPITRE V - Dispositions applicables aux zones Ui

### CARACTERE DES ZONES UI *(extrait du rapport de présentation)*

Les zones Ui correspondent à des zones d'activités existantes ou à créer, ayant un caractère industriel, commercial ou artisanal ou de nature scientifique ou technique.

Elles comprennent :

- un secteur Ui(z) qui correspond aux ZAC en vigueur. (Ui/z1 pour la ZAC des Levées, Ui/z2 pour la ZAC Tréry nord, Ui/z3 pour la ZAC Tréry sud). Il s'agit de zones réservées aux activités tertiaires, commerciales, artisanales et industrielles, et aux installations soumises à déclaration et à autorisation.

**Voir plan de zonage 3.2.d pour les sous-secteurs des ZAC.**

#### Risques naturels :

La commune de Vinay est couverte par une carte des aléas.

Le plan de zonage 3.2b indique :

- les secteurs inconstructibles (hachure violette)
- les secteurs constructibles avec prescriptions (hachure bleue)

Le plan de zonage 3.2c est simplifié, et indique les indices réglementaires liés.

#### Aléas en zone Ui :

- Aléa fort de glissement de terrain : **RG**
- Aléa faible de ruissellement sur versant : **Bv**
- Aléa fort d'inondation de rivière (I3) : **RI**
- Aléa faible et moyen d'inondation de plaine en pied de versant (I'1 et I'2) : **Bi'1, Bi'2**
- Aléa faible de crue torrentielle : **Bt**

### ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Les bâtiments d'habitation autres que ceux autorisés en Ui 2.
2. Les constructions agricoles.
3. Les ouvertures de carrières.
4. Les terrains de camping ou de parage des caravanes, excepté dans les aires réservées à l'accueil des gens du voyage.
5. Le stationnement isolé des caravanes et des camping-cars sauf dans deux cas :
  - s'il est lié à une habitation et s'effectue sur le même terrain,
  - s'il est lié à une activité commerciale.
6. Les affouillements et les exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation des bâtiments ou des aires de stockages.
7. Dans les secteurs Uiz1, Uiz2, Ui/z3, sont interdits :
  - Les bâtiments à usage agricole.
  - Les terrains de camping ou de caravaning.
  - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
  - Les locaux à usage d'habitation autres que ceux autorisés à l'article 2.
  - Les abris de jardin et garages isolés et toute construction annexe même provisoire.
  - Les dépôts et stockage de toute nature à l'air libre.

Toutefois, ils pourront être tolérés dans la mesure où des écrans convenablement traités seront aménagés sur le pourtour.



## **9. Conditions spéciales dans les secteurs soumis à des risques naturels (en référence à l'article R123-11b du code de l'urbanisme) :**

### **9.1 Dans les secteurs RG :**

- Toute nouvelle construction est interdite en dehors des exceptions définies dans le paragraphe sur les risques naturels inséré dans les dispositions générales et respectant les conditions énoncées à cet article
- les affouillements et exhaussements sont interdits, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte, après étude géotechnique de stabilité locale et généralisée du versant.
- le Camping caravannage est interdit

### **9.2 Dans les secteurs RI :**

Sont interdits :

- tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article 2 ci-après notamment :
- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après
- les aires de stationnement
- le camping caravannage

### **9.3 Dans les secteurs Bi'1**

Sont interdits :

- les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- en dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>, les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence
- les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes ;
- les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.

*Niveau de référence : + 0,50 m par rapport au terrain naturel*

### **9.4 Dans les secteurs Bi'2**

Sont interdits :

- les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- le camping-caravanning
- les aires de stationnement

## **ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- 1.1 Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient intégrées à la volumétrie du bâtiment de l'activité et qu'elles soient nécessaires aux personnes assurant la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.
- 1.2 L'extension des habitations existantes sera limitée à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### **2. Dans les secteurs Uiz1, Uiz2, Uiz3, sont autorisés :**

1. *En Uiz1, Uiz2, Uiz3 : Les bâtiments destinés à recevoir des activités tertiaires, commerciales, artisanales et industrielles.*
2. *En Uiz1, Les locaux à usage d'habitation s'ils sont liés à l'activité de l'entreprise pour la surveillance ou la sécurité des locaux par nécessité absolue, auquel cas ils seront incorporés aux bâtiments projetés.  
Leur surface maximum sera de 10% de la surface de plancher réservée aux activités, sans toutefois excéder 80 m<sup>2</sup> habitables, sauf dans le secteur ZA2 pour lequel leur surface maximum sera de 50% de la surface de plancher réservée aux activités, sans toutefois excéder 150 m<sup>2</sup> habitables. (voir plan de zonage 3.2d)*



3. **En Uiz2**, Les locaux à usage d'habitation à condition d'être strictement destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des locaux. Auquel cas, ils seront incorporés aux bâtiments projetés. La surface maximum sera de 50% de la surface de plancher réservée aux activités, sans toutefois excéder 150 m<sup>2</sup> habitables. (voir plan de zonage 3.2d)
4. **En Uiz3**, Les locaux à usage d'habitation à condition d'être strictement destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des locaux. Auquel cas, ils seront incorporés aux bâtiments projetés.  
 Leur surface maximum sera de 10% de la surface de plancher réservée aux activités, sans toutefois excéder :  
 - 80 m<sup>2</sup> habitables, dans les secteurs ZAa1 et ZAa2 ;  
 - 300 m<sup>2</sup> habitables dans la limite de deux logements maximum, dans le secteur ZA1.  
 (voir plan de zonage 3.2d)
- Dans les secteurs ZAa, l'extension ou la reconstruction en cas de sinistre des bâtiments d'habitation existants dans les conditions fixées au règlement.  
 (voir plan de zonage 3.2d)

### 3. Conditions spéciales dans les secteurs soumis à des risques naturels (en référence à l'article R123-11b du code de l'urbanisme) :

#### **3.1 Dans les secteurs RI (Inondation de plaine) :**

Sont admis sous réserve de respect des prescriptions de l'article ci-après :

- en présence de digue de protection contre les inondations, dans la bande de 50 m comptée à partir du pied de digue côté terre :
- les exceptions définies dans le paragraphe sur les risques naturels inséré dans les dispositions générales
- les extensions des installations existantes visées dans le paragraphe sur les risques naturels inséré dans les dispositions générales
- en l'absence de digue de protection contre les inondations ou à plus de 50 m du pied d'une telle digue côté terre, les exceptions définies dans le paragraphe sur les risques naturels inséré dans les dispositions générales
- **les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement :**
  - aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
  - aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,
  - approvisionnement en eau,
  - maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,
  - défense contre les inondations,
  - lutte contre la pollution,
  - protection et conservation des eaux souterraines,
  - protection et de restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que les formations boisées riveraines,
  - aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.
- sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
- les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement ;
- sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m<sup>2</sup>, les installations sanitaires nécessaires à ces équipements.
- les aménagements et exploitations temporaires à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue



Prescriptions applicables aux projets admis :

- en cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini dans le paragraphe sur les risques naturels inséré dans les dispositions générales, ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence.
- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir paragraphe sur les risques naturels inséré dans les dispositions générales
- les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au dessus du niveau de la crue de référence

**3.2 Dans les secteurs Bv (ruissellement sur versant) :**

- Construction autorisée, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur
- Camping caravannage autorisé si mise hors d'eau

**3.3 Dans les secteurs Bi'1 :**

(Niveau de référence : + 0.50 m par rapport au terrain naturel)

1. Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits par l'article 1, sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article 2 ci-après, notamment :
  - les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.
2. *Prescriptions à respecter par les projets admis :*
  - modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> : surélévation des équipements et matériels vulnérables au dessus du niveau de référence
  - constructions autres : surélévation du premier niveau utilisable au dessus du niveau de référence, ou indication et mise en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage d'un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (batardeaux, cuvelage étanche, etc.) permettant d'apporter par leur mise en œuvre un niveau de protection équivalent à celui résultant d'une surélévation au dessus du niveau de référence
  - le RESI, tel que défini dans le paragraphe sur les risques naturels inséré dans les dispositions générales, devra être :
    - inférieur ou égal à 0,50 :
      - \* pour les permis de construire valant division ;
      - \* pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
      - \* pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
      - \* pour les bâtiments d'activités artisanales, industrielles ou commerciales
      - \* pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments)

Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.

En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.
  - marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir § sur les risques naturels inséré dans les dispositions générales
  - les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au dessus du niveau de référence
  - les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement.
  - les campings caravanning doivent être mis hors d'eau.

**3.4 Dans les secteurs Bi'2 (inondations en pied de versant) :**

(Niveau de référence : + 1 m par rapport au terrain naturel)

1. Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits par l'article 1, sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article 2 ci-après, notamment :
  - les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.



## 2 - Prescriptions à respecter par les projets admis :

- modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> : surélévation des équipements et matériels vulnérables au dessus du niveau de référence (+ 0,50 m par rapport au terrain naturel)
- constructions autres : surélévation du premier niveau utilisable au dessus du niveau de référence
- le RESI, tel que défini dans le paragraphe sur les risques naturels inséré dans les dispositions générales, devra être :
  - inférieur ou égal à 0,50 :
    - \* pour les permis de construire valant division
    - \* pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
    - \* pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
    - \* pour les bâtiments d'activités artisanales, industrielles ou commerciales

Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.

En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.

- marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir paragraphe sur les risques naturels inséré dans les dispositions générales
- les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au dessus du niveau de référence
- les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement.

### 3.5 Dans les secteurs Bt (Aléa faible de crue torrentielle)

Construction autorisée, sous réserve de respect des prescriptions ci-dessous :

- le RESI, tel que défini dans le paragraphe sur les risques naturels inséré dans les dispositions générales, devra être :
  - inférieur ou égal à 0,50 :
    - \* pour les permis de construire valant division
    - \* pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
    - \* pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;

En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.

- modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> : surélévation des équipements et matériels vulnérables de 0,50 m au-dessus du terrain naturel
- constructions autres que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> : surélévation du premier niveau utilisable de 0,50 m au-dessus du terrain naturel
- adaptation de la construction à la nature du risque, notamment accès par une façade non exposée.

## ARTICLE UI 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 1. Voiries :

- 1.1 Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au déneigement.
- 1.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 1.3 Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services publics.



## 2. Voies réservées aux piétons et aux bicyclettes :

- 2.1 Les accès doivent maintenir la sécurité des pistes cyclables.
- 2.2 Dans le cas d'opérations d'ensemble, des cheminements piétonniers peuvent être imposés.

## 3. Dans les secteurs Ui/z1, Ui/z2, Ui/z3 :

**Ui/z1 et Ui/z3 :** Chaque îlot est desservi par les infrastructures publiques réalisées par l'Aménageur de la Z.A.C.

**Ui/z2 :** Chaque îlot est desservi par les infrastructures publiques réalisées par l'Aménageur de la Z.A.C. et à partir du V.C. n°4.

## ARTICLE Ui 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### 1. Eau potable :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes, notamment pour la défense contre l'incendie.

### 2. Eaux usées :

Dans les secteurs en assainissement collectif : Toute opération génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, par un réseau séparatif. L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, à une autorisation de rejet.

Dans les secteurs en assainissement non collectif (secteurs indicés "anc") : Le schéma directeur d'assainissement précise le système à mettre en place.

Les pétitionnaires doivent se conformer aux prescriptions du schéma d'assainissement annexé au PLU.

### 3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. Le constructeur doit réaliser à sa charge exclusive les dispositifs appropriés à l'opération et au terrain. Tout aménagement nouveau ne devra pas aggraver les conditions d'écoulement et de concentration des eaux par rapport à l'état initial de chaque parcelle.

Les pétitionnaires doivent se conformer aux prescriptions du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales annexé au PLU.

La zone Ui est concernée par la zone 3 du SDGEP.

#### Prescriptions dans la zone 3 :

**Infiltration totale** des eaux pluviales à la parcelle à privilégier, ou **compensation d'imperméabilisation** (seulement si rejet dans réseau séparatif et si l'exutoire est le Tréry). Le rejet ne doit pas dépasser celui existant à l'état naturel. (4)  
Une rétention et un prétraitement sont à mettre en œuvre si nécessaire.

(3) Les écoulements diffus interceptés ne doivent pas être concentrés et évacués en aval, ils doivent être soit recueillis et gérés dans le cadre du projet. Une expertise hydraulique, voire un document d'incidence au titre du code de l'environnement, peut s'avérer nécessaire pour définir les aménagements à réaliser.

(4) L'annexe n°3 précise les éléments permettant de calculer les volumes et débits d'eaux pluviales à gérer en cas d'infiltration totale ou de compensation d'imperméabilisation.

**NB : Infiltration interdite dans les zones de glissement de terrain.**



Dans le cas de réalisation de parkings portant sur une surface de plus de 500 m<sup>2</sup> (et si la nature du sol le permet) , l'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des revêtements poreux, la réalisation de puits perdu, etc...

**4. Electricité, téléphone, câble :**

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité et de téléphone et les réseaux câblés doivent être enterrés.

**5. Dans les secteurs Ui/z1, Ui/z2, Ui/z3 :**

**1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, sur la conduite réalisée par l'Aménageur de la Z.A.C.

**2. Assainissement, eaux usées, eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines aux points de raccordement du réseau collectif d'assainissement réalisé sur l'ilot par l'Aménageur de la Z.A.C. Celui-ci est de type séparatif.

**3. Electricité, téléphone**

Les raccordements aux réseaux seront exécutés en souterrain et raccordés aux points de pénétration réalisés par l'Aménageur de la Z.A.C.

La demande de permis de construire devra faire ressortir les besoins en électricité.

**ARTICLE UI 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

**ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**1. Reculs par rapport à l'autoroute :** Les constructions respecteront le recul indiqué sur le document graphique 3.2.d.

**2. Reculs par rapport à la voie ferrée :**

Les constructions doivent s'implanter à 2m au moins de l'alignement de l'emprise publique des installations ferroviaires.

**3. Reculs par rapport aux autres voies :** les constructions devront respecter les reculs suivants :

- axes structurants : 10 mètres de la limite du domaine public.
- autres voies : 5 mètres de la limite du domaine public.

**4. Dans les secteurs Ui/z1, Ui/z2 et Ui/z3 :**

**Ui/z1 :** Les constructions seront implantées à une distance minimum de 7.00 mètres des limites d'emprises de la voie de desserte intérieure.

**Ui/z2 :** Les constructions seront implantées à une distance minimum de 7 mètres par rapport à l'alignement des voies de desserte publique existantes, modifiées ou à créer.

**Ui/z3 :** Les constructions seront implantées à une distance minimum de 7 mètres des limites d'emprises de la voie de desserte publique.

**5. Dans le secteur Ui de Messemar :**

Les constructions devront être implantées à une distance de 7.5 mètres minimum de l'axe des voies et emprise publiques.



6. Les constructions annexes, dans une limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher par construction (poste de gardiennage, poste de distribution d'énergie...) peuvent être construites en limite d'emprise, sous réserve qu'elles soient intégrées au plan d'espaces verts et à l'éventuel projet de clôture.
7. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### ARTICLE Ui 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.  
Dans le secteur Ui de la zone artisanale de Messenard, cette distance est ramenée à 3m.

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

2. **Dans les secteurs Ui/z1, Ui/z2 et Ui/z3 :**

Les constructions devront être implantées suivant les indications ci-dessous :

##### Implantations par rapport aux limites de la Z.A.C. : en Ui/z1, Ui/z2, Ui/z3 :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de limite de zone qui en est le plus rapproché doit être :

- au moins égale à 5.00 m.
- jamais inférieure à la moitié de la hauteur des bâtiments.

Les limites d'application de la règle :

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies et toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1.00 m de dépassement.

##### Implantations par rapport aux limites séparatives :

###### **En Ui/z1 :**

Les constructions pourront être édifiées en mitoyenneté sur une seule limite ; Dans ce cas, elles devront respecter les règles de protection incendie. Une distance de H/2 avec un minimum de 5.00 m sera imposée pour les constructions qui ne sont pas en limite séparative.

###### **En Ui/z2 :**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de limite de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être :

- au moins égale à 5 mètres.
- jamais inférieure à la moitié de la hauteur des bâtiments.

Une implantation en mitoyenneté sur une seule limite pourra être admise sauf en ce qui concerne les limites des zones ZAa3, ZAa4, ZAa5, où la distance de H/2 avec un recul minimum de 5 mètres devra être respectée. (voir plan de zonage 3.2d)

###### **En Ui/z3 :**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de limite de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être :

- au moins égale à 5 mètres.
- jamais inférieure à la moitié de la hauteur des bâtiments.

Une implantation en mitoyenneté sur une seule limite pourra être admise sauf en ce qui concerne les limites des zones ZAa1, ZAa2, où la distance de H/2 avec mini de 5 mètres devra être respectée. (voir plan de zonage 3.2d)



**ARTICLE Ui 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas prévu de distance minimale entre constructions.

**Dans les secteurs Ui/z1, Ui/z2, Ui/z3 :**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à 5.00 m.

Cette implantation doit répondre aux normes concernant la lutte contre l'incendie.

**Limites d'application de la règle :**

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1.00 m de dépassement.

**ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 60% de la surface du terrain d'assiette.

**Dans les secteurs Ui/z1, Ui/z2, Ui/z3 :** Sans objet.

**ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cette hauteur ne doit pas excéder 15 mètres en général mais elle ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment que l'on jouxte dans le cas de construction en limite.

Dans le secteur Ui de Messemard, cette hauteur est limitée à 12m.

**Dans les secteurs Ui/z1, Ui/z2, Ui/z3 :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13.00 m.

Au dessus des hauteurs maximales ci-dessus ne peuvent être construits que des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

**ARTICLE Ui 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****1. Bâtiments :**

Les constructions et leur extension ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, appentis) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

La couleur des matériaux de toiture doit être en harmonie avec celle des constructions existantes environnantes.

Les matériaux de revêtement doivent être de couleur discrète s'intégrant à l'environnement naturel et construit.

Les remblais sont interdits.

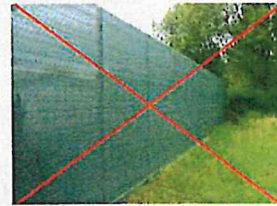
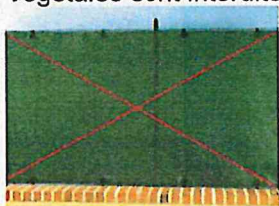


**2. Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les haies vives mixtes sont autorisées et seront d'essences locales. Les haies mono-spécifiques de type thuyas ou lauriers sont interdites.

Les dispositifs de «brises vues» en accompagnement des grillages de clôtures ou de haies végétales sont interdits.



*Exemple de brises vues interdits (rouleaux en polyéthylène, haies végétales artificielles...).*

**Dans les secteurs Ui/z1, Ui/z2, Ui/z3 :**Volumes

Rechercher des volumes simples n'impliquant pas une transformation de la topographie.

Les couvertures seront réalisées en terrasse ou par des toitures à faible pente, et pourront être bordées ou non par un acrotère faisant apparaître un couronnement homogène avec les toitures terrasses.

Des adaptations pour intégration de capteurs solaires pourront être acceptées après concertation, ainsi que pour les lanterneaux d'éclairage zénithal, sheds, etc...

Couleurs et matériaux

Les couleurs des matériaux de construction et couverture seront en harmonie avec l'environnement.

Publicité (Divers)

La publicité est interdite. Seules les enseignes sont autorisées en façade, à l'exclusion de toute implantation sur toitures.

Les constructions à usage de dépôts, garages à bicyclettes ou à deux roues, locaux techniques seront obligatoirement intégrées au volume général.

## ARTICLE Ui 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Pour les installations d'activités, il doit être aménagé, sur la parcelle, des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part, et les véhicules du personnel d'autre part. Ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules.
2. La superficie à prendre en compte pour le stationnement est la suivante :
  - 2.1 pour les véhicules de livraison et de service : 50 m2, accès compris
  - 2.2 pour les véhicules légers du personnel, logements de fonction, clientèle : 25 m2 accès compris
3. Il est exigé :
  - 3.1 pour les véhicules de livraison et de service, un minimum de :
    - . 2 emplacements pour une parcelle inférieure à 10 000 m2
    - . 3 emplacements pour une parcelle comprise entre 10 000 m2 et 20 000 m2.
  - 3.2 pour le personnel (usines et bureaux) : 1 place pour 3 emplois
  - 3.3 pour le logement de fonction : 1 place de stationnement par logement
  - 3.4 pour les commerces : 1 place par 25 m2 de surface de vente.



3.5 Pour les vélos : 1 local ou un emplacement sécurisé devra être réalisé.

3.6 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

4. Les espaces de stationnement situés en façade des axes structurants devront être paysagés. Ils pourront être camouflés par un merlon paysager.

**Dans les secteurs Ui/z1, Ui/z2, Ui/z3 :**

Pour chaque lot, les aires de stationnement doivent être suffisantes pour assurer sur la parcelle même le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement d'une part, et des véhicules des visiteurs et de son personnel, d'autre part.

Le stationnement sera au minimum de :

- 2 aires de stationnement pour 3 emplois ;
- pour les bureaux : 1 emplacement/25 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- pour les surfaces commerciales : 1 emplacement pour 20 m<sup>2</sup> de la surface de vente.

Le stationnement et l'arrêt temporaire sur la voie publique sont interdits.

**ARTICLE UI 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

**1. Généralités :**

- Les espaces verts seront engazonnés et agrémentés de plantations. Ces plantations seront ponctuelles et se disposeront en massifs, en bosquets d'arbres variés de façon à permettre des alternances de vues et une perception de l'animation intérieure de la zone. Seront évitées toutes haies continues, ceinturant systématiquement les parcelles ou constituant des clôtures pour ne pas constituer d'écran visuel.
- Les espaces verts seront interrompus seulement pour les accès des piétons et des véhicules.
- Les espaces verts des parkings pourront être localisés soit de manière regroupée soit en périphérie.

2. Chaque lot fera l'objet d'un projet d'aménagement paysager des espaces extérieurs aux bâtiments. Leur conception, le choix des matériaux et des plantations seront joints à la demande du permis de construire. Les espaces verts comprennent :

2.1 En façade des voiries publiques : une bande plantée de 10m minimum sera aménagée le long des axes structurants, et 5m le long des autres voies.

2.2 Le long des limites séparatives : une bande plantée ou végétalisée de 2 mètres de largeur sera aménagée.

2.3 Pour les parkings, il sera demandé au minimum un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de stationnement et de la végétation basse (haies, arbustes...). (il ne s'agit que d'un mode calcul, pas d'un principe d'implantation).

2.4 Les zones de stockage en air libre, de livraison ne devront pas être implantées le long des voiries publiques. Elles devront être masquées par une bande végétale.

3. Toutes les surfaces non bâties et non aménagées en voies de circulation, aires de service ou de stationnement seront aménagées en espaces verts.

4. L'emprise minimum des espaces verts sera de 20 % de la surface de la parcelle non compris les espaces verts des parkings.

Pour les constructions de plus de 10 000 m<sup>2</sup>, ce ratio sera porté à 25%.

Dans ces espaces, il sera demandé au minimum un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> d'espace vert et de la végétation basse (haies, arbustes...).

5. Aménagements liés à la gestion des eaux pluviales : noues, bassins de rétention... doivent participer à la valorisation du cadre de vie par la qualité de leur traitement paysager.



**Dans les secteurs Ui/z1, Ui/z2, Ui/z3 :****Clôtures :**

Les clôtures le long des voies publiques ne sont pas souhaitées. Elles peuvent être réalisées si la nécessité de protection est justifiée. Dans ce cas, seront utilisées des clôtures édifiées comme ci-après :

- Murette d'une hauteur de 0,45 mètre par rapport au niveau du bord de chaussée.
- Grille ou grillage, maille carrée ou rectangulaire, de 2.00 mètres de haut maximum y compris murette, fixé sur poteaux, recouvert de plantes grimpantes ou masqué par des plantations type forestier.
- Les haies en limites séparatives seront réalisées d'une manière identique et seront indiquées dans le cadre du plan paysager qui sera joint à tout dossier de permis de construire.
- Portails : d'une conception simple sans décoration ni moulures.  
Les dispositifs de «brises vues» en accompagnement des grillages de clôtures ou de haies végétales sont interdits.



*Exemple de brises vues interdits (rouleaux en polyéthylène, haies végétales artificielles...).*

**Espaces libres :**

La totalité de la surface non construite du lot, hormis les espaces nécessaires aux accès et au stationnement sera traitée en espaces verts.

Dans tous les cas, il sera réalisé à partir de la limite du domaine public, une bande d'une profondeur minimale de 2.00 mètres, traitée en surface gazonnée et plantée.

**Plantations :**

Il devra se trouver sur la parcelle un nombre d'arbres en proportion minimale d'un arbre pour 60 m<sup>2</sup> d'espaces résiduels (hors bâtiments, voirie et parkings) sachant que les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre tous les 4 véhicules au moins.

(il ne s'agit que d'un mode calcul, pas d'un principe d'implantation).

**ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles Ui 3 à Ui 13.

Au sein des ZAC : la surface de plancher de chacun des secteurs est indiquée sur le plan de zonage 3.2d.

**ARTICLE UI 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

**ARTICLE UI 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.