



# Plan Local d'Urbanisme Syndicat d'Urbanisme de la Région de Belleville

## MISE EN COMPATIBILITÉ N°1

Conformément à l'article R.123-23-3 du Code de l'Urbanisme



## 4a – RÈGLEMENT de la zone 1AUlyzac

PLU prescrit le 4 avril 2012

PLU arrêté le 27 juin 2012

PLU approuvé le 27 février 2013

Modification simplifiée N°1 approuvée le 09 Octobre 2013

Modification simplifiée N°2 approuvée le 13 décembre 2013

### DOSSIER POUR MISE EN COMPATIBILITÉ DANS LE CADRE DE LA DECLARATION DE PROJET DE LA ZAC LYBERTEC

Visé pour être annexé à la délibération approuvant la mise en compatibilité

Le Président du SURB

A Belleville, le

SYNDICAT MIXTE DE RÉALISATION LYON BEAUJOLAIS RHÔNE TECHNOPARC Lybertec - CRÉATION  
D'UNE ZAC À VOCATION ÉCONOMIQUE

# COMMUNAUTE DE COMMUNES SAONE-BEAUJOLAIS ZAC LYBERTEC



## DECLARATION DE PROJET Pièce annexe N°1 Règlement de la zone 1AUlyzac

## ZONE 1AUlyzac

La zone 1AUlyzac correspond aux terrains compris dans le périmètre de la ZAC Lybertec ayant vocation à accueillir des entreprises de différentes vocations.

La zone 1AUlyzac est destinée à recevoir à court, moyen et long terme un aménagement permettant l'accueil d'occupation et d'utilisation du sol liées et nécessaires à des bâtiments à usage d'activités.

Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les constructions doivent aussi répondre au cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales de la ZAC LYBERTEC. Ce cahier est annexé au présent PLU.

Elle comprend le secteur :

**1AUlyzacev** qui doit permettre d'accueillir un pôle de services au cœur de la ZAC (Restaurants, hôtellerie, agences postales et bancaires, services de crèche, etc...).

### **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article 1AUlyzac 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les constructions et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des aménagements ou constructions à usage industriel, de bureaux, d'entrepôt, de restauration ou de services publics.

Les constructions à usage d'habitat, de commerces ou d'équipement collectif peuvent être autorisées sous réserves des conditions particulières décrites à l'article 2.

#### **Article 1AUlyzac 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Toutefois :

**1** - Les logements sont autorisés à condition qu'ils soient destinés strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone. Les logements devront être intégrés au volume du bâtiment d'activité et ne pas dépasser la limite de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement.

**2** – Les surfaces de ventes sont autorisées dans l'ensemble de la zone si elles sont liées et nécessaires à une activité implantée dans la zone.

**3** – Les commerces sont autorisés dans le secteur **1AUlyzacev** à condition que leur surface de vente ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup>.



4 - Les équipements collectifs sont autorisés s'ils sont liés aux activités de la zone ou s'ils sont nécessaires aux personnes fréquentant la zone et sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

5 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

---

### **Article 1AUlyzac 3 - Accès et voirie**

#### **1/ Accès**

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit 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. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui devraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Les accès aux parcelles privées de la ZAC se feront exclusivement à partir des voiries internes de la ZAC Lybertec.

#### **2/ Voirie**

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules puissent faire demi-tour aisément.

### **Article 1AUlyzac 4 - Desserte par les réseaux**

#### **1/ Alimentation en eau potable**

Toute construction requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

#### **2/ Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif de la ZAC d'assainissement des eaux usées est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau collectif d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et autorisés par le gestionnaire en application de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

### 3/ Eaux pluviales

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement selon les débits de fuite autorisés à la parcelle selon l'arrêté « Loi sur l'eau » en vigueur.

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées sont soumises à des pré-traitements avant leur rejet dans le réseau collectif de recueil des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété et au pré traitement éventuel des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements situés dans le périmètre du PPRNi du Val de Saone en respecteront les prescriptions.

Hormis les surfaces de circulation des véhicules et les principaux accès piétons, les espaces ne devront pas être imperméabilisés. Les aires de stationnement des véhicules légers seront aménagées de sorte à ne pas être imperméabilisées sur la moitié de leur surface (hors zone de manœuvre).

### 4/ Réseaux secs

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, d'éclairage, de gaz et de câblage divers devront être enterrés.

## **Article 1AUlyzac 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **Article 1AUlyzac 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les façades des constructions seront implantées sensiblement parallèlement ou perpendiculairement à la voie de desserte ou aux voies ferrées internes à la ZAC, avec un recul de 15,00 mètres minimum par rapport à l'emprise publique, sauf sur la rue Grange Berchet où le recul sera de 5 mètres minimum.

Ces règles ne sont pas exigées pour les constructions d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

### **Article 1AUlyzac 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment 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.

Ces règles ne sont pas exigées pour les constructions d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

### **Article 1AUlyzac 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article 1AUlyzac 9 - Emprise au sol**

Non réglementé

### **Article 1AUlyzac 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

Toutefois, le long de la RD19, sur une profondeur de 30 mètres depuis la limite du domaine public, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

Ces limites ne sont pas applicables à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

### **Article 1AUlyzac 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Article R.111.21 CU « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

#### **Gestion de la topographie**

Les constructions seront adaptées à la topographie locale, en particulier, on privilégiera l'adaptation au sol en cherchant à équilibrer les déblais et les remblais.

La pente des talus ne pourra excéder une valeur de « X + 30% », ou X représente le % de la pente naturelle du terrain.

#### **Gestion de la parcelle**

Les lieux de stockage, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces publics ou collectifs seront masqués, soit par une haie vive, soit par un écran construit d'aspect identique à celui du bâtiment.

Les locaux conteneurs seront associés aux entrées comprenant une surface adaptée à la taille des bacs, le tout masqué par un muret de 1.80 m. de hauteur en gabion.

### Couleurs, matériaux et aspects des façades

Les couleurs des façades seront dans des nuances de gris (voir cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales de la ZAC Lybertec).

Des surlignages colorés sont possibles sur les huisseries, menuiseries, lignes d'acrotères, etc...

Les effets architecturaux d'entrée, de percements, de liaison, d'auvents, etc... pourront être soulignés d'une seule couleur autre que celle des façades ;

Les parements et bardages en bois sont possibles en conservant leurs teintes naturelles.

Les bardages métalliques ne seront pas mis en œuvre verticalement.

### Intégration des capteurs solaires

Les capteurs solaires seront intégrés à des constructions (possibilité de capteurs solaires sur ossature d'ombrage des stationnements). Ils seront orientés vers le Sud.

### Toitures

Les pentes de toitures seront faibles avec acrotères aux limites du bâtiment.

Les toitures seront sombres et traitées en matériaux mat pour éviter les reflets lointains (cette règle ne s'applique pas aux capteurs d'énergie solaire).

Les toitures plates ou végétalisées sont possibles.

### Stationnement

Concernant les parkings de véhicules légers ; ils seront, soit plantés (1 arbre pour 4 places au minimum), soit ombragés par des structures légères (selon teintes et matériaux comme pour les façades), avec possibilité de capteurs solaires, soit les deux.

### Clôtures

Si les clôtures sont indispensables, elles seront :

1 – pour les clôtures en limite de voirie desservant la parcelle :

- Selon le modèle préconisé par le cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales de la ZAC Lybertec.

2 – pour les clôtures en limite privative autres que la limite de voirie desservant la parcelle :

- En grillage treillis soudé gris charte Lybertec (hauteur maxi 1.80 m). Il n'y aura pas de muret bahut entre le sol et la clôture.

3 – pour les clôtures nécessaires à l'intérieur de la parcelle :

- En grillage treillis soudé gris charte Lybertec (hauteur maxi 1.50 m). Il n'y aura pas de muret bahut entre le sol et la clôture.



### **Article 1AUlyzac 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins liés à l'activité doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

### **Article 1AUlyzac 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

Les surfaces non bâties devront être faire l'objet d'espaces verts à hauteur de 10% minimum de la surface totale de la parcelle. La surface des noues végétalisées de faible profondeur permettant la collecte des eaux de ruissellement pourra être comptabilisée dans le calcul des 10%, ainsi que celle des bassins de rétention faisant l'objet d'un aménagement paysager.

Dans la mesure du possible, ces espaces verts seront implantés en continuité des espaces verts de la ZAC Lybertec.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces de type régional selon le cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales de la ZAC Lybertec.

## **Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article 1AUlyzac 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé

## **SECTION IV : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

---

### **Article 1AUlyzac 15 – Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article 1AUlyzac 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute construction devra prévoir les installations nécessaires au câblage pour les réseaux numériques.