

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La zone UZ correspond au parc d'activités de la Vente Olivier Nord, et pour l'essentiel au périmètre de la ZAC de la Vente Olivier. Elle se situe en entrée Sud du territoire Stéphanois, en liaison avec l'axe majeur de transit que constitue la Rocade Sud.

La réglementation qui s'y applique tend à permettre l'implantation et le développement d'activités économiques tertiaires, d'activités secondaires non nuisantes, d'équipements et services.

La zone UZ comprend deux secteurs :

- **UZa**, destiné à recevoir ces différents types d'activités économiques, ainsi que des équipements et services liés. Ce secteur incorpore également un équipement public municipal, le centre de loisirs de La Houssière, qui préexistait à la ZAC.
- **UZb**, destiné à recevoir de manière privilégiée l'ensemble des activités économiques autorisées dans la zone,

Elle comprend un secteur **UZb_{TR}** correspondant à la bande déclarée d'utilité publique telle que définie dans le plan général des travaux annexé au décret en Conseil d'Etat prononçant la déclaration d'utilité publique du projet de contournement Est de Rouen-Liaison A28-A13.

ARTICLE UZ-1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Dans la zone UZ et en dehors des secteurs UZb_{IR}

1.1 Sont interdits, sous réserve des dispositions de l'article UZ-2 :

- Les entreprises de transport ainsi que les sociétés de négoce, réparation et location de véhicules.
- Les stockages extérieurs de matériaux.
- Les exhaussements ou affouillements de sols, non liés à une opération de construction ou d'aménagement paysager et hydraulique, ainsi que l'exploitation de carrières.
- Les terrains de camping ou de parage de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs, les abris et ensembles de garages.
- Les décharges, dépôts de vieilles ferrailles ou de véhicules désaffectés.
- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à usage de commerce, sauf d'équipements industriels.
- De manière générale, toutes les constructions et activités qui seraient susceptibles de nuire à la vocation, au fonctionnement et à l'environnement de la zone d'activités.

1.2 Dans le secteur UZb sont également interdits, sous réserve des dispositions de l'article UZ-2 :

Les équipements et services.

1.3 Dans le secteur UZb_{IR}, sont interdits :

- Tous types d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception de ceux visés au point 2.2 de l'article UZ-2

ARTICLE UZ-2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions particulières

2.1 Dans l'ensemble de la zone, nonobstant les dispositions de l'article UZ 1, et en dehors des secteurs UZb_{IR}, peuvent être autorisés :

- Les constructions à usage d'habitations, sous réserve qu'elles soient liées directement au fonctionnement de la zone et des équipements et établissements qui y sont implantés (logements de services et de gardiennage).
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve d'une bonne intégration à leur environnement naturel et bâti.
- Les établissements et activités comportant des installations classées, sous réserve qu'elles respectent les dispositions de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 et qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement de la zone d'activités et la qualité de son environnement.

2.2 Dans les secteurs UZb_{IR}, sont seuls autorisés :

- Les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique
- Toutes les créations et tous les rétablissements routiers liés à ces projets.
- Tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout bâtiment, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation, ou à la gestion de ces infrastructures.
- Pour les constructions existantes les travaux d'entretien et de confortement concernant les façades et huisseries, les toitures et les clôtures.
- Les constructions à usage d'activités économiques et aux infrastructures nécessaires au fonctionnement de ces activités sous réserve qu'elles n'obèrent pas la réalisation du contournement Est-Liaison A28/A13.

ARTICLE UZ-3 : Accès et voirie

3.1 Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite

La création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les dispositions légales et réglementaires en vigueur lors de la demande d'autorisation d'urbanisme (décrets n°99-756, 99-757 et 2006-1658 et arrêtés du 31 août 1999 et du 15 janvier 2007, éventuellement modifiés).

3.2 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct et en pleine propriété à une voie publique ou à une voie privée aménagée.

- Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales : défense contre l'incendie, protection civile, visibilité et sécurité, collecte des déchets ménagers. Ils devront avoir une largeur minimum de 5 mètres. Leur aménagement pourra faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer leur sécurisation et leur bonne intégration aux voies principales et à l'environnement général de la zone.
- Le nombre et le positionnement des accès véhicules à la voie publique pourront être limité ou imposé en fonction des contraintes liées aux circulations piétonnes, deux roues et automobiles, à la sécurité publique ou au stationnement sur la voie publique considérée.
- Les voies ou rampes d'accès aux futures constructions et notamment aux éventuels sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert directement ou par laquelle elles ont accès.
- Les accès privatifs à la rocade Sud, au R.D.18E et à la forêt du Madrillet sont interdits.

3.3 Caractéristiques des voiries

- Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures conformément aux prescriptions réglementaires de la CREA ; véhicules de lutte contre l'incendie). Leur longueur ne doit pas excéder 50 mètres.
- Les caractéristiques techniques des voies privatives (structures, revêtements...) devront avoir une qualité suffisante pour assurer la pérennité des ouvrages et ne pas nuire à la qualité paysagère de la zone.
- Les voies et cheminements piétonniers devront être traités de manière à assurer leur utilisation normale et revêtus en enrobé rouge, en béton balayé ou avec des matériaux de qualité au moins équivalente.
- Les voies et espaces collectifs créés ou aménagés devront être pourvus d'un éclairage notamment destiné à assurer la sécurité des usagers. Le matériel utilisé devra s'intégrer à l'environnement et présenter les garanties nécessaires à sa pérennité et à un entretien normal.

ARTICLE UZ-4 : Desserte par les réseaux

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par les divers réseaux pour satisfaire aux besoins de ses futurs usagers et répondre aux exigences en matière de santé, d'hygiène et de sécurité publiques.

Le permis de construire ou le permis d'aménager peuvent être refusés en cas de réseaux publics insuffisants et en l'absence d'un programme d'équipements publics ou privés suffisamment précis.

La desserte en réseaux des terrains situés dans le périmètre de la ZAC du Madrillet sera assurée par l'aménageur de la ZAC, conformément au dossier de réalisation de ladite ZAC. Les projets techniques relatifs aux réseaux à créer seront soumis à l'agrément de la Ville avant l'engagement des travaux.

4.1 Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service d'eau potable.
- Les aménagements réalisés pour l'alimentation de collectif ou de lotissement doivent satisfaire aux recommandations de la Métropole pour leur raccordement et leur éventuelle rétrocession.
- Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.
- Le temps de séjour moyen de l'eau dans le branchement avant le compteur ou dans l'extension de réseau ne pourra pas dépasser 24 heures.

4.2 Défense contre l'incendie

- Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et le schéma directeur départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

- Le réseau d'eau potable pourra être mis à disposition pour assurer une alimentation en eau dans les limites de la compatibilité avec le service de distribution d'eau potable et de l'économie financière au regard d'autres moyens.

4.3 Assainissement

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif, eaux usées / eaux pluviales.

4.3.1 Eaux pluviales

- Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau (MRN) doivent être satisfaites. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
- Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Toute construction ou installation nouvelle devra comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée.
- Le pétitionnaire d'une opération individuelle ou groupée devra faire réaliser par une société spécialisée, une étude de dimensionnement de ces dispositifs dans laquelle la perméabilité des sols sera prise en compte de manière à ce qu'ils puissent se vidanger en moins de 48H.
- Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses ...) devront être recueillies, stockées et sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales seront totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, pourront être imposés.
- En l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs seront dimensionnés sur la base des évènements pluviométriques centennaux.
- Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain seront dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum de 2 l/s/ha aménagé.
- Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour la défense incendie et l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée, ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

4.3.2 Eaux usées

- Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau (MRN) doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

- L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement de service Assainissement de la Métropole.
- En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

4.3.3 Assainissement non collectif (ANC)

- Tout propriétaire d'un immeuble existant ou à construire doit non desservi par le réseau public de collecte des eaux usées doit présenter au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) son projet d'installation du dispositif d'assainissement non collectif préalablement au dépôt de permis de construire, pour contrôle de la conception de l'implantation, et le cas échéant, la mise en conformité de son installation.
- Le système d'assainissement non collectif doit permettre la préservation de la qualité des eaux superficielles et souterraines, et répondre aux prescriptions techniques du règlement de service de la Métropole ainsi qu'aux dispositions de l'arrêté ministériel en date du 7 mars 2012.

4.4 Réseaux électriques et de télécommunications

- Toute construction ou installation doit être raccordée en souterrain aux réseaux publics d'électricité.
- Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.
- Les ouvrages de surface (transformateurs et coffrets notamment) doivent être intégrés à l'environnement urbain existant, tant au niveau de leur localisation que de leur aspect extérieur.

4.5 Déchets ménagers

- Toute construction devra être aménagée de manière à permettre un tri sélectif des déchets à l'échelle de la parcelle ou de l'opération groupée dont elle dépend.
- Une aire de présentation des containers de déchets ménagers sera si nécessaire aménagée, en dehors de l'emprise des voiries, de manière à permettre la collecte sans manœuvre de marche arrière pour les véhicules (CRAM R-437).
- Les impasses devront disposer à leur extrémité d'une aire de retournement permettant aux véhicules de collecte de réaliser un demi-tour sans manœuvre (rond-point, parking...).
- Les locaux artisanaux, commerciaux, industriels et les bureaux doivent disposer de leurs propres installations adaptées au stockage et à la collecte des déchets non ménagers liés à leur activité.
- Afin que les voiries privées soient accessibles aux véhicules de collecte, elles devront satisfaire aux caractéristiques suivantes et notamment disposer :

- d'une largeur à minima d'au moins 3 mètres pour une voie à sens unique, avec ou sans stationnement,
 - de pentes inférieures à 5 % pour les voies de circulation des camions et nulles pour les lieux de stationnement lors de la collecte,
 - d'une résistance pouvant supporter une charge de 26 tonnes afin qu'elles puissent être utilisées par les véhicules de collecte,
 - d'une aire de stationnement suffisante afin d'éviter la manipulation des équipements et de gêner la circulation générale des véhicules.
- Les points de collecte situés sur le domaine public devront être accessibles aux piétons et sécurisés aux abords des équipements et notamment prévoir :
 - l'accès direct des usagers aux équipements afin de leur éviter de traverser la route, même en présence d'un passage piéton. Un surbaissé devra être réalisé en cas de franchissement de trottoir.
 - un espace suffisant devant les équipements afin de faciliter le passage des personnes à mobilité réduite et l'accès aux bacs à roulettes.
 - La mise en place d'équipements individuels de compostage, respectant les normes d'hygiène et ne créant pas de nuisances pour les riverains, est recommandée.

ARTICLE UZ-5 : caractéristiques des terrains

Sans objet

ARTICLE UZ-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1** En dehors des ouvrages et équipements publics, aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 5 m de l'alignement du domaine public. En outre, elles doivent se conformer aux règles suivantes.
- 6.2** Les constructions implantées en bordure de la rue du pré de la roquette doivent respecter un recul de 20 m par rapport à l'axe de chaussée. Leur implantation devra permettre la constitution de fronts bâtis homogènes sur la rue et notamment autour du carrefour avec la rue du noyer des bouttières.
- 6.3** Aux abords de la RD 18^E et de la rocade Sud, le recul minimum impératif de constructibilité des bâtiments sera de 45 m par rapport à l'axe de la chaussée principale (à l'exclusion des bretelles d'échangeurs) des voies concernées.
- 6.4** Les constructions implantées le long des autres voies devront respecter un recul de minimum de 10 m par rapport à l'alignement du domaine public de cette voie. Dans certains cas justifiés par la recherche de variété dans les volumes, ou pas la nature des activités, les constructions à une distance comprise entre 5 m et 10 m pourront être ponctuellement autorisées.
- 6.5** Des implantations à une distance inférieure pourront être ponctuellement autorisées en cas d'extension de bâtiment existant ou pour les besoins fonctionnels des équipements publics implantés sur la zone.

ARTICLE UZ-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1** Les constructions devront respecter, par rapport aux limites de propriété, un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 5 m.
- 7.2** L'implantation à une distance inférieure à celle fixée à l'alinéa 7.1.pourra être ponctuellement autorisée, en l'absence d'autres implantations possibles ou dans le cadre d'un parti architectural et fonctionnel d'ensemble.
- 7.3** Des implantations à une distance inférieure pourront être également ponctuellement autorisées en cas d'extension de bâtiment existant ou pour les besoins fonctionnels des équipements publics implantés sur la zone.

ARTICLE UZ-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions devront respecter un éloignement suffisant pour assurer la sécurité vis-à-vis des risques incendie, permettre les circulations sur le terrain dans de bonnes conditions et ménager l'éclairage des locaux de travail.

- 8.1** Les constructions non jointives doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des bâtiments voisins soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut et jamais inférieure à 4 m.
- 8.2** Des implantations différentes de celles prévues à l'alinéa 8.1 pourront être autorisées dans le cadre d'un parti architectural spécifique et sous réserve de leur compatibilité avec l'harmonie et la qualité paysagère de la zone.

ARTICLE UZ-9 : Emprise au sol

L'emprise au sol résultera de l'application des règles définies pour les emprises réservées au stationnement des véhicules et aux espaces verts. L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE UZ-10 : Hauteur des constructions

Remarque : pour le calcul des prospects, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux et jusqu'à l'égout de la toiture dans le cas des toitures ou au bord supérieur de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses.

- 10.1** La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 13 mètres (ouvrages techniques et de superstructure compris). Des dépassements ponctuels pourront être autorisés en cas de contrainte technique ou fonctionnelle sous réserve de leur intégration à l'environnement.

ARTICLE UZ-11 : Aspect extérieur

De manière générale, l'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur conception ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ou à ne pas s'intégrer dans le cadre bâti existant.

Les extensions et modifications de constructions existantes doivent, au niveau de leur volume, de leur architecture et de leur aspect extérieur, être en harmonie avec la construction existante.

Les constructions doivent présenter une unité de matériaux, de formes, de couleurs et de percements.

11.1 Volumétrie

- Dans un souci de composition urbaine, de qualité des projets architecturaux, de leur intégration dans le site, la volumétrie des bâtiments le long des voies structurantes revêtira une importance majeure.
- Les constructions devront présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant de créer des ensembles bâtis homogènes. Certaines parties des bâtiments (entrées, bureaux, accès, hall d'activités) pourront recevoir un traitement particulier complété par une modénature variée des différentes façades.
- Les annexes, garages et logements de service devront former avec le bâtiment principal, un ensemble de qualité.

11.2 Toitures

- Les bâtiments n'auront en général pas de toitures visibles depuis le sol sauf dans le cas d'un projet architectural spécifique.
- Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et sauf impossibilité matérielle ne pas être laissés visibles.
- Les panneaux solaires sont autorisés, sous réserve de leur parfaite intégration au bâtiment. Ils suivront strictement les pentes de toitures et ne feront aucune saillie par rapport au reste de la couverture. Leur nombre et leur surface pourront être limités pour assurer une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager du quartier.
- Sauf impossibilité technique les antennes collectives, les antennes paraboliques et les antennes relais seront implantées dans les combles des constructions et à défaut sur les toitures ou sur les façades de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques. Elles s'attacheront par leur forme et leur couleur à s'intégrer au mieux à leur support.
- Les ouvrages techniques liés aux équipements publics sont exclus des présentes dispositions

11.3 Traitement des façades

- Les matériaux et couleurs utilisés en façade seront choisis de telle sorte qu'ils conservent un aspect satisfaisant dans le temps. Les matériaux de façade obligatoires sont les suivants : enduit lisse aspect taloché ; béton poli ou peint ; bardage cassette laqué ; bardage laqué horizontal
- Dans le cas d'un parti architectural spécifique, d'autres matériaux pourront être utilisés.
- Les tons des différents éléments des façades (murs, menuiseries, dispositifs d'occultation ...) doivent être en harmonie entre eux et avec l'environnement bâti existant. Ils devront

être clairement indiqués (si possible avec échantillons et nuanciers) et validés par l'autorité chargée de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

- Les façades des extensions de bâtiments existants comporteront un parement ou un enduit si possible identique et à défaut compatible, en finition et en teinte, à celui existant sur le bâtiment existant.
- Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, doivent être intégrés dans les murs des constructions ou dans les clôtures.
- Les parties vitrées des constructions doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent. Dans le cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences devra être opérée.

11.4 Enseignes

- Les enseignes autres que de type totem, seront obligatoirement fixées sur les façades des bâtiments, sans dépasser le niveau de la toiture, ou sur des murets localisés à chacun des accès. Elles devront être compatibles avec l'architecture et le paysage du parc d'activités de la Vente Olivier. Elles ne pourront être supérieures à deux par bâtiment, le projet étant joint à la demande de Permis de Construire.
- Les totems seront implantés à l'intérieur de la parcelle au droit du ou des accès donnant sur les voies de desserte principales de la zone. Elles devront être compatibles avec l'architecture et le paysage du parc d'activités de la Vente Olivier.

11.5 Clôtures

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, si elle n'a pas été prévue et autorisée dans un permis de construire.
- Les clôtures, y compris les portillons et portails, doivent avoir une conception d'ensemble et être en harmonie avec les constructions et l'unité paysagère de la rue et du quartier. Les portails et portillons doivent impérativement être coulissants ou ouvrir vers l'intérieur de la parcelle. Leur implantation en retrait du domaine public pourra être prescrite afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la rue, durant leur ouverture.
- Les clôtures seront réalisés en treillis soudé ou en barreaudage métallique, de coloris vert oxyde, d'une hauteur maximum de 2,00 m. Elles seront obligatoirement doublées d'une haie intérieure d'essence rustique ou forestière en limite du domaine public.
- Les clôtures en limite du domaine public domaine public devront être munies d'une plaque de soubassement d'au moins 10 cm de hauteur.

11.6 Éclairage extérieur

- L'éclairage des voies privées, aires de stationnement, cheminements piétonniers et espaces privés sera effectué par un éclairage homogène sur chaque parcelle.
- La façade sur la rocade Sud et la R.D. 18E sera éclairée par projecteur. Les voies de circulation seront éclairées par des projecteurs fixés sur bâtiments ou par des mâts identiques d'une hauteur maximale de 4 m.

11.7 Stockage

- Le stockage des matériaux devra s'effectuer à l'intérieur des bâtiments.

11.8 Antennes et paraboles

- Les antennes et paraboles devront avoir un impact visuel limité. Elles seront masquées au maximum.

ARTICLE UZ-12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement et la manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devront être assurés en dehors des voies publiques affectées à la circulation générale.

- 12.1** Lors de la délivrance du Permis de Construire, le nombre de places nécessaires à l'opération sera apprécié cas par cas en fonction de la nature de l'activité, du nombre d'emplois créés sur place et des besoins liés aux personnes extérieures à l'entreprise.
- 12.2** Il ne pourra être créé d'unités continues de places de stationnement supérieures à 30 places. Une bande de plantations devra être réalisée entre ces unités. De manière générale les aires de stationnement devront être paysagées et plantées pour assurer leur bonne intégration au paysage et à l'environnement de la zone.

ARTICLE UZ-13 : Espaces libres et plantations

La surface traitée en espaces verts de chaque parcelle ne pourra être inférieure à 30 % de la superficie totale de la parcelle considérée.

- 13.1** Le maintien des arbres existants, et plus particulièrement des sujets remarquables, devra être strictement assuré dans les espaces libres de chaque parcelle. Toutes dispositions doivent être prises pour la préservation de ces arbres, notamment durant les phases chantier. A défaut, la replantation (transplantation) de sujets adultes pourra être imposée en remplacement.
- 13.2** Les principes de boisement définis dans le dossier de réalisation de la ZAC de la Vente Olivier devront être respectés et extrapolés pour les parties de la zone hors ZAC.
- 13.2.1** Dans la zone de boisement strict, les arbres existants devront être obligatoirement conservés et en tant que de besoin complétés par de nouvelles plantations d'espèces similaires et de force suffisante.
- 13.2.2** Dans la zone de boisement variable, les arbres existants pourront toutefois être ponctuellement supprimés, pour la réalisation d'aires de stationnement et de circulation, à défaut d'autres possibilités sur la parcelle.
- 13.3** Les espaces libres de toute construction et non utilisés pour la circulation et le stationnement, devront être aménagés en espaces verts et soigneusement entretenus. La conception de ces espaces verts devra contribuer à l'harmonie et à la qualité paysagère de l'ensemble de la zone.
- 13.4** Les aménagements de surface nécessaires à recueillir et à infiltrer les eaux pluviales seront exclusivement réalisés sous forme de noues paysagées et devront être conçus comme des espaces verts, partie intégrante de l'aménagement paysager de la parcelle et du parc d'activités de la Vente Olivier. Les caractéristiques de ces noues (dessin, modelé,

profondeur, plantations ...) devront être précisées dans la demande d'autorisation urbanisme. Les fossés et bassins extérieurs de stockage des eaux pluviales n'entrant pas dans cette approche paysagère sont interdits.

13.5 Le traitement des espaces paysagers devra se conformer aux indications suivantes :

13.5.1 Limite entre parcelle privative et voirie :

- Cas sans clôture :

Réalisation d'un mélange à 50/50 de couvre-sols et arbustes, planté sur une largeur minimale de 2.50 m avec des variétés « rustiques » (densité suivant essence). *(cf annexe recommandation pour le choix des végétaux)*

- Cas avec clôture :

Réalisation d'une haie arbustive (1 unité / 1.20 ml minimum), plantée sur une largeur minimale de 1.00 m avec des variétés « rustiques ». *(cf recommandation en annexe au présent règlement)*

13.5.2 Limite entre parcelles privatives :

- Cas avec boisement existant conservé : Conservation des arbres existants.

- Cas sans boisement conservé : Sur une largeur minimale de 2.50 m, plantation d'une bande arbustive (densité suivant variété). *(cf recommandation en annexe au présent règlement)*

13.5.3. Parcelle privative :

Pour les zones internes aux parcelles privatives, les plantations seront réalisées avec un mélange des trois strates (arbre, arbuste et couvre-sol/graminée). La surface arbustive ne doit pas être inférieure à 50 % de la surface totale d'espace vert et un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace végétal. *(cf annexe recommandation pour le choix des végétaux)*

13.6 Toutes dispositions doivent être prises pour que les plantations et espaces verts puissent être et soient entretenus régulièrement, afin de garantir leur pérennité et la qualité du paysage.

ARTICLE UZ-14 : Coefficient d'occupation des sols

Pas de prescriptions spéciales.