DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE U4

CARACTERE DE LA ZONE U4

C'est une zone d'activités destinée principalement à recevoir des établissements industriels, artisanaux et commerciaux.

Elle comprend :

- un secteur (k) comportant des prescriptions particulières prises en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme ;
- un secteur (m) correspondant aux trois tranches de la ZAC du Mont-Michaud à l'intérieur duquel s'applique des prescriptions particulières ;
- un secteur (n) pour l'application de la règle de hauteur ;

Elle comprend également (informations reportées au document n° 5.e - les contraintes) :

- un secteur (- saumon) à l'intérieur duquel la présence supposée de cavités souterraines peut entraîner des risques de mouvement de terrain ;
- un secteur (- magenta) affecté par le bruit des infrastructures terrestres dans lequel des prescriptions d'isolement acoustique s'appliquent.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

U4 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- Les carrières,
- Les parcs d'attraction,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- L'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement des caravanes isolées.

U4 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, excepté les carrières qui sont interdites, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions destinées à l'habitation, dans la limite de 200 m^2 de surface de plancher, ainsi que leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction des établissements édifiés dans la zone et qu'elles soient intégrées dans ces constructions.

Dans le secteur (- saumon), il est recommandé de vérifier l'absence de cavités sous l'emprise du projet de construction augmentée d'une marge latérale de plusieurs mètres et, dans le cas où une cavité serait décelée, de prendre toutes les mesures appropriées à la situation.

U4 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES

3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3-1-1 Définition

Voie de desserte

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel est projetée la construction.

Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation automobile, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.

3-1-2 Dispositions applicables

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la ou des constructions à y édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :
- largeur minimale d'emprise : 10 m ;
- largeur minimale de chaussée : 6 m.

Pour le secteur (k), la largeur minimale d'emprise est de 9 m.

Les voies en impasse doivent comporter, dans leur partie terminale une aire de retournement permettant aux véhicules poids lourds, aux véhicules des services publics et de sécurité de faire aisément demi-tour. Au cas où leur longueur dépasse 200 m, elles doivent comporter des aires de retournement tous les 200 m ou fraction de 200 m.

3-2 Conditions relatives aux accès

3-2-1 Définition

Accès

L'accès est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel les véhicules pénètrent depuis la voie de desserte.

3-2-2 Dispositions applicables

L'accès principal se fait obligatoirement de la façon la mieux adaptée au point de vue de la sécurité et de la circulation.

Dans le secteur (m), tout accès doit être à une distance minimale de 20 m des intersections de voies.

Les terrains ne disposant pas d'un accès privatif sur une voie publique ou privée, adapté à la circulation des véhicules poids lourds et d'une largeur minimum de 5 m, ne peuvent faire l'objet d'aucun des modes d'occupation des sols autorisés.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur

celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

U4 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4-1 Alimentation en eau potable

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

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau (activités grosses consommatrices d'eau…) ne sont pas admises, à moins que le constructeur ne réalise, à sa charge, des dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant ou n'obtienne l'autorisation de pomper dans la nappe phréatique.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4-2-2 Eaux pluviales

Sauf en cas d'impossibilité technique de réalisation, les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales.

4-3 Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage

La création et l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être soit enfouis soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible. Des fourreaux doivent par ailleurs être prévus afin de faciliter la desserte ultérieure des bâtiments par la fibre optique.

U4 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé.

U4 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux bâtiments implantés le long des voies ouvertes à la circulation générale telle qu'elles sont définies à l'article 3-1-1 du présent règlement et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, aires de stationnement publiques.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

6-2 Définition

Façade de terrain

Le terrain est composé d'une ou de plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

La façade du terrain est la limite du terrain qui fait face à la voie.

Alignement

Il faut entendre par alignement :

- la limite des voies au droit de la propriété privée qu'elle résulte ou non d'un arrêté individuel d'alignement ;

- la limite d'emprise de fait de la voie s'agissant de voies privées.

6-3 Règles générales

Par rapport à l'alignement existant ou projeté, les constructions doivent être édifiées à un recul de :

- 10 m minimum pour les constructions à destination d'activité industrielle ou commerciale ;
- 5 m minimum pour les autres constructions notamment les constructions à destination d'activité artisanale, de bureaux ou d'habitat professionnel.

6-4 Règles particulières

Le long de la RN 44 et lorsqu'il est figuré au règlement graphique, les constructions à usage d'habitation doivent observer une marge de recul exceptionnelle de 50 m à compter de l'axe des chaussées séparées de cette voie.

Dans le secteur (k) et lorsqu'il est figuré au règlement graphique, toutes les constructions et les installations à usage de stationnement doivent observer une marge de recul exceptionnelle de 40 m comptés à partir de l'axe de la chaussée de la RN 44. En outre, les constructions doivent respecter un principe d'implantation parallèle à cette marge de recul.

Dans le secteur (k) et lorsqu'il est figuré au plan de règlement graphique par le liseré (▲▲▲), les constructions doivent être coordonnées architecturalement de part et d'autre des giratoires G1 et G2.

Dans le secteur (m), les constructions doivent être édifiées à un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement. Cette disposition s'applique également par rapport à la limite de fait entre un terrain et une voie privée.

U4 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

7-2 Définition

Limites séparatives

Les limites séparatives sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.

7-3 Dispositions applicables

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 m des limites séparatives latérales ou de la limite opposée à la voie ; cette marge peut être supprimée sur l'une de ces limites lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée le long de la limite séparative opposée.

Toutefois, lorsque les limites de propriété coïncident avec les limites de la zone U4 une marge de recul de 5 m minimum doit être observée par rapport à ces limites.

U4 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Règle générale

Deux constructions non contiguës doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 m.

8-2 Règle particulière

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

U4 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Définition

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus à l'exception des éléments de modénature (bandeaux, corniches…) et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

9-2 Règle générale

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 66 % de la superficie de l'unité foncière considérée.

9-3 Règle particulière

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

U4 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Champ d'application

Les dispositifs techniques (cheminées, extracteurs d'air, antennes de télévision, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

10-2 Définitions

Hauteur

Pour le calcul de la hauteur en mètres, le point bas est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

Pour les terrains en pente, le point bas de la hauteur est le point le plus bas de l'emprise au sol du bâtiment projeté.

Pour les voies en pente, le point bas de la hauteur correspond à tout point de la façade du terrain.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la disposition la moins restrictive est applicable.

Niveaux

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, y compris combles aménageables. Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.

Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, les combles peuvent être aménagés indépendamment du nombre de niveaux exigés, sous réserve de ne pas entraîner une surélévation de la toiture.

10-3 Règle générale

Les constructions ne peuvent dépasser 10 m au faîtage, excepté dans le secteur (n) ou cette hauteur est portée à 16 m. Toutefois, des constructions qui, fonctionnellement et techniquement, doivent nécessairement dépasser cette hauteur, peuvent être autorisées.

10-4 Règle particulière

La hauteur maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

U4 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve 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.

11-1 Façades

Les surfaces de stockage à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ce résultat est obtenu grâce à des clôtures et des plantations appropriées ou à l'implantation des bâtiments sur la parcelle.

Dans le secteur (k) et pour les terrains situés à l'ouest de la voie de desserte comprise entre les giratoires G1 et G2, les constructions annexes telles que locaux de gardiennage, transformateur électrique, chaufferie…, ainsi que les quais de déchargement, sont autorisés à condition d'être intégrés aux bâtiments principaux et de respecter les mêmes prescriptions (marges de recul, alignement de façades, aspect extérieur…).

Dans le secteur (k) et pour les terrains situés à l'ouest de la voie de desserte comprise entre les giratoires G1 et G2, les façades des constructions dépassant un linéaire de 60 m doivent être traitées dans des plans différents et avec des hauteurs décalées.

11-2 Toitures

Lorsqu'un bâtiment donne l'impression d'une toiture-terrasse sur un ou plusieurs côtés, ce principe doit être adopté sur toutes les façades de la construction.

Dans le secteur (k), l'utilisation de la tôle ondulée et du "fibrociment" brut apparent est interdite. Par ailleurs, les toitures dont la pente est inférieure à 6 % doivent être masquées par un acrotère.

11-3 Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limites séparatives sont constituées soit d'une haie soit de grillage doublé ou non d'une haie.

Les murs pleins sont autorisés, s'ils répondent à des nécessités tenant à la nature de l'activité.

Dans le secteur (k), les clôtures doivent respecter une hauteur minimum de 1,20 m. Elles doivent être doublées d'une haie le long de la RN 44.

11-4 Matériaux

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses…).

U4 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est nécessaire de trouver sur la parcelle même les emplacements suffisants pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules ainsi que le stationnement des véhicules en attente de livraison.

Selon la nature et l'affectation des immeubles, le nombre de places de stationnement à réaliser pour l'opération projetée doit répondre aux normes suivantes, se référant à la surface de plancher divisée en tranches de tailles différentes selon les catégories d'affectation. Chaque tranche, même incomplète, donne lieu à l'application de la norme :

Pour les constructions à destination d'habitation :
- 1 place par tranche de 80 m^2 de surface de plancher.

Pour les construction à destination d'hôtellerie et de restauration :
- 1 place par tranche de 30 m^2 de surface de plancher pour les hôtels sans restauration associée ;
- 1 place par tranche de 15 m^2 de surface de plancher pour les hôtels avec restauration ;
- 1 place par tranche de 30 m^2 de surface de plancher pour les restaurants.

Pour les constructions à destination de commerce :
- aucune place n'est imposée jusqu'à 300 m^2 de surface de plancher ;
- à partir de 300 m^2 de surface de plancher, 2 places par tranche de 50 m^2 de surface de plancher comptabilisée au-delà de 300 m^2.

Pour les constructions à destination de bureaux :
- 1 place par tranche de 30 m^2 de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'entrepôts :
- 1 place par tranche de 200 m^2 de surface de plancher.

Pour les constructions à destination industrielle ou artisanale:
- aucune place n'est imposée jusqu'à 300 m^2 de surface de plancher ;
- à partir de 300 m^2 de surface de plancher, 1 place par tranche de 80 m^2 de surface de plancher comptabilisée au-delà de 300 m^2.

Pour les établissements divers ne répondant pas aux définitions précédentes :
- 1 place par tranche de 50 m^2 de surface de plancher.

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain de la construction ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

U4 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres intérieurs doivent être engazonnés et plantés d'arbres de haute tige. Dans le secteur (m), 10% de la surface parcellaire au minimum doit être engazonné et planté d'arbres ou d'arbuste.

La bande de 5 m située le long des limites de la zone U4 doivent être engazonnées et plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre tous les 5 m. Ces arbres doivent mesurer au moins 2 m au moment de leur plantation. Dans le secteur (k), la marge de recul exceptionnelle figurant au règlement graphique doit également être engazonnée et plantée d'arbustes persistants et d'arbres à feuilles caduques.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être structurées par des éléments de végétalisation sur la base d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Au moment de leur plantation, ces arbres doivent dépasser 2 m. Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Dans le secteur (k), les aires de stationnement à l'air libre doivent être structurées par des éléments de végétalisation sur la base d'un arbre de haute tige pour 10 places de stationnement.

Les essences mentionnées au document n° 5 (cf. annexes complémentaires) sont préconisées.

U4 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article n'est pas réglementé.