

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE U4

INFORMATION

Les dispositions du **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)** entrées en vigueur via l'arrêté préfectoral en date du 1^{er} juillet 2011 s'appliquent sur l'emprise reportée à titre informatif sur le document graphique (plan de zonage). Le PPRI constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent PLU. Il est à ce titre annexé au présent PLU.

Un risque de mouvement de terrain lié à la présence de cavités souterraines est identifié sur le territoire communal. A ce titre, **l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques d'Effondrement de Cavités est en cours**. Une fois arrêté, il constituera une servitude d'utilité publique opposable au PLU. Dans l'attente de cette servitude, selon l'article R111-2 du code de l'urbanisme, toute construction et aménagement faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi que toute autre utilisation du sol régie par le code de l'urbanisme pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique au regard d'un risque d'effondrement de cavité identifié.

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

Sont interdits :

- les constructions d'habitation destinées à l'hébergement ;
- les élevages ;
- les carrières ;
- les aérogénérateurs d'une hauteur supérieure à 12 mètres au-dessus du sol ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- les garages collectifs de caravanes non couverts et non clos ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les parcs d'attractions.

2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières

Dans la **zone U4**, à l'exception du **secteur U4f**, sont admises :

- l'extension, l'adaptation ou la réfection des constructions d'habitation destinées au logement à condition qu'elles n'entraînent aucune aggravation des nuisances pour le voisinage ;
- les constructions d'habitation destinées au logement à condition d'être nécessaires pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des établissements ou équipements édifiés dans la zone et qu'elles soient intégrées dans le volume d'un des bâtiments d'activité ;

Dans le seul **secteur U4f**, sont admis :

- l'adaptation ou la réfection des constructions existantes à condition d'être nécessaires à l'activité ferroviaire et/ou à l'aménagement d'une plateforme d'échange multimodale,
- les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'activité ferroviaire et/ou à l'aménagement d'une plateforme d'échange multimodale.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables aux constructions implantées le long des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques : parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, voies ferrées, aires de stationnement publiques.

Elles ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement.

Définition

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

La **façade de terrain** est la limite du terrain qui est contiguë à la voie ou l'emprise publique.

Dispositions applicables

A l'exception des constructions implantées en secteur U4f, les constructions destinées aux **commerces et activités de service, et aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** doivent être implantées selon un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Ce recul est au minimum de 5 mètres pour les autres constructions.

1.2. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain à l'exception de celles donnant sur les voies et emprises publiques.

Elles ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement.

Définitions

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

Les **limites séparatives** sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain considéré 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 de fond de terrain**, quand elle existe, est celle qui relie les limites latérales. C'est le plus souvent la limite opposée à la voie.

Dispositions applicables

Les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives avec un recul minimum de 5 mètres ;
- soit sur une ou plusieurs limites séparatives sous réserve que des dispositions techniques telles que des murs coupe-feu soient prévues pour maîtriser la propagation des incendies.

1.3. Concernant la hauteur maximale des constructions

Champ d'application

Les dispositifs techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

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.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement.

Définitions

La **hauteur** d'une construction est définie par la différence d'altitude entre tout point de la construction et la projection de ce point au sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

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

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

Toutefois, un sous-sol dépassant de plus de la moitié de sa hauteur le niveau du terrain naturel est considéré comme un niveau.

Dispositions applicables

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faitage sauf si des caractéristiques techniques et fonctionnelles imposent une hauteur plus élevée.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Concernant les caractéristiques architecturales des façades et des toitures des constructions ainsi que des clôtures

- Les matériaux des façades et des clôtures

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

- Les abords

Les stockages et les surfaces qui leur sont affectées ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Des clôtures et des plantations appropriées ainsi que l'implantation de bâtiments sur le terrain doivent y contribuer.

- Les clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limites séparatives doivent présenter une taille maximale de 2,50 mètres.

Elles sont constituées :

- soit par une haie vive,
- soit par un grillage de type « panneau de grillage rigide » de teinte sombre (brun, noir, gris anthracite, vert bouteille...) et uniforme, doublé ou non d'une haie vive,
- soit par un mur plein uniquement pour les limites séparatives s'il répond à des nécessités tenant à la nature de l'activité.

Pour les haies vives, l'utilisation des essences mentionnées en annexe du présent règlement est obligatoire.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Pour toute **plantation**, les essences mentionnées en annexe du présent règlement sont préconisées.

Les **surfaces libres de toute construction, d'aires de stockage, de stationnement ou de circulation** doivent être végétalisées et au minimum engazonnées.

Les **aires de stationnement de plus de 10 places** doivent faire l'objet d'un traitement paysager qui ne multiplie pas les plantations insignifiantes mais où seront privilégiés le regroupement des plantations de type bosquet.

Les **Espaces Boisés Classés (EBC)** identifiés sur le règlement graphique (plan de zonage) au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à l'application de l'article L113-2 du même code, à savoir, notamment :

- que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
- que nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement par logement pour les constructions destinées à l'habitation,
- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique,
- 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 25 m² de surface de plancher pour les constructions destinées au commerce et aux bureaux,
- 2 places de stationnement par tranche, même incomplète, de 80 m² de surface de plancher pour les constructions destinées à l'artisanat ou à l'industrie.
- 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 200 m² de surface de plancher pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- pour les utilisations et occupations du sol non définies ci-dessous (dont les équipements publics et d'intérêt collectifs), le nombre de places de stationnement, y compris les emplacements pour les deux-roues, doit être défini en fonction de la nature de chacun d'eux et de leur localisation.

Tout bâtiment à destination de commerce, d'activité de service, ou d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, ou bâtiment constituant un ensemble commercial équipé de places de stationnement destinées à la clientèle, doit être doté des infrastructures permettant le **stationnement sécurisé des vélos** à raison :

- d'une place vélo par tranche de 10 places voiture pour les constructions à destination d'artisanat, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'industrie ou de bureaux,
- d'une place vélo par tranche de 25 places voiture pour les constructions à destination de commerce de détail, de commerce de gros ou de restauration.

III. Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1.1. Concernant les conditions de desserte

Définition

La **voie de desserte** est celle donnant accès au terrain.

Sont considérées comme voies de desserte, les voies et emprises ouvertes à la circulation automobile et des deux-roues, quels que soient leurs statuts, public ou privé, ainsi que des rues et places réservées à la circulation piétonne.

Dispositions applicables

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les voies nouvelles doivent présenter une largeur minimale d'emprise de 10 mètres et une largeur minimale de chaussée de 6 mètres.

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur de plus de 200 mètres doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement permettant aux poids-lourds et aux véhicules des services publics et de sécurité de faire aisément demi-tour.

1.2. Concernant les conditions d'accès

Définition

L'**accès** est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel on peut pénétrer depuis la voie de desserte.

Dispositions applicables

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur la voie de desserte d'une largeur minimale de 6 mètres.

Les accès carrossables doivent être adaptés à la circulation des poids-lourds, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

2. Desserte par les réseaux

2.1. Concernant l'alimentation en eau potable

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

2.2. Concernant l'assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public et en dehors des zones identifiées en assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif individuel d'infiltration des eaux pluviales.

Des autorisations de raccordement au collecteur public d'eaux pluviales peuvent être délivrées en cas d'impossibilité technique de réalisation d'un dispositif individuel, et ceci dans la limite des capacités hydrauliques du réseau existant.

2.3. Concernant les réseaux d'énergie

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis ou bien, en cas d'impossibilité technique, dissimulés en façade.

2.4. Concernant les infrastructures et réseaux de communications électroniques

La création, l'extension des réseaux de communication ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis ou bien, en cas d'impossibilité technique, dissimulés en façade.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.