



PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE RIVE-DE-GIER

NOTICE EXPLICATIVE
DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

SOMMAIRE

1- CADRE REGLEMENTAIRE

2- CONTEXTE

3- OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU

1- CADRE REGLEMENTAIRE

Saint-Etienne Métropole est compétente en matière de plan local d'urbanisme (PLU) et documents d'urbanisme en tenant lieu. L'exercice de cette compétence par Saint-Etienne Métropole ne permet plus aux communes de prescrire de nouvelles procédures d'évolution de leur document d'urbanisme. Dans l'attente du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), Saint-Etienne Métropole peut mener des procédures de modification, de modification simplifiée, de mise en compatibilité et de mise à jour des PLU communaux.

Monsieur le Président de Saint-Etienne Métropole a pris l'initiative de mettre en œuvre une procédure de modification simplifiée du PLU de la commune de Rive-de-Gier approuvé le 26 avril 2007, révisé le 23/09/09 et modifié les 23/10/08, 23/06/10, 29/09/11, 22/12/11, 28/06/12 et le 26/01/17, afin de modifier marginalement le règlement graphique et le règlement de la zone UF.

La procédure de modification simplifiée du PLU est retenue dans la mesure où la modification décrite ci-dessus :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ne diminue pas les possibilités de construire ;
- ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Considérant les articles L153-45 à L153-48 du Code de l'Urbanisme et la nature de la modification envisagée, il convient en effet d'engager une procédure de modification simplifiée du PLU.

2- CONTEXTE

Le Plan de Prévention du Risque Inondable du Gier (PPRI du GIER) a été approuvé le 08 novembre 2017. Ce document, dont la cartographie a été affinée, a mis en évidence que certains terrains classés en zone inondable, ne sont, en réalité, pas soumis à cet aléa.

Il est donc possible de leur trouver à nouveau une vocation cohérente avec le tissu urbain ou naturel proche.

La commune possède notamment des terrains proches du site de la Halle Couzon qui pourraient trouver une vocation économique intéressante, dès lors qu'elle est respectueuse de l'environnement. En effet, cette zone, actuellement classée en UCin et UC, est comprise entre deux secteurs N liés à la topographie du site, et elle est limitrophe d'une zone UF accueillant des activités économiques.

3- OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU

La modification simplifiée du PLU a donc pour objectif de transformer en zone UF une petite zone UC, comprise entre deux zones N, à proximité des Halles Couzon. Ces terrains ne sont pas inondables.

Les activités génératrices de nuisances doivent être exclues de cette zone d'activités, afin de ne créer de gêne aux habitations des environs. L'installation d'activités de production à vocation alimentaire, hors commerces, permettant de développer les circuits courts de consommation, pourrait notamment y être envisagée.

La densité de construction doit être inférieure à ce qui se pratique généralement en zone d'activités afin de contribuer à la préservation du cadre et de contribuer à la bonne insertion du bâti. Un coefficient d'emprise au sol de 45% est proposé.

Pour prendre en compte cette différence de densité, l'extension de la zone UF s'effectuera par la création d'un sous-secteur UF3. Le règlement et le plan de zonage seront modifiés en conséquence.

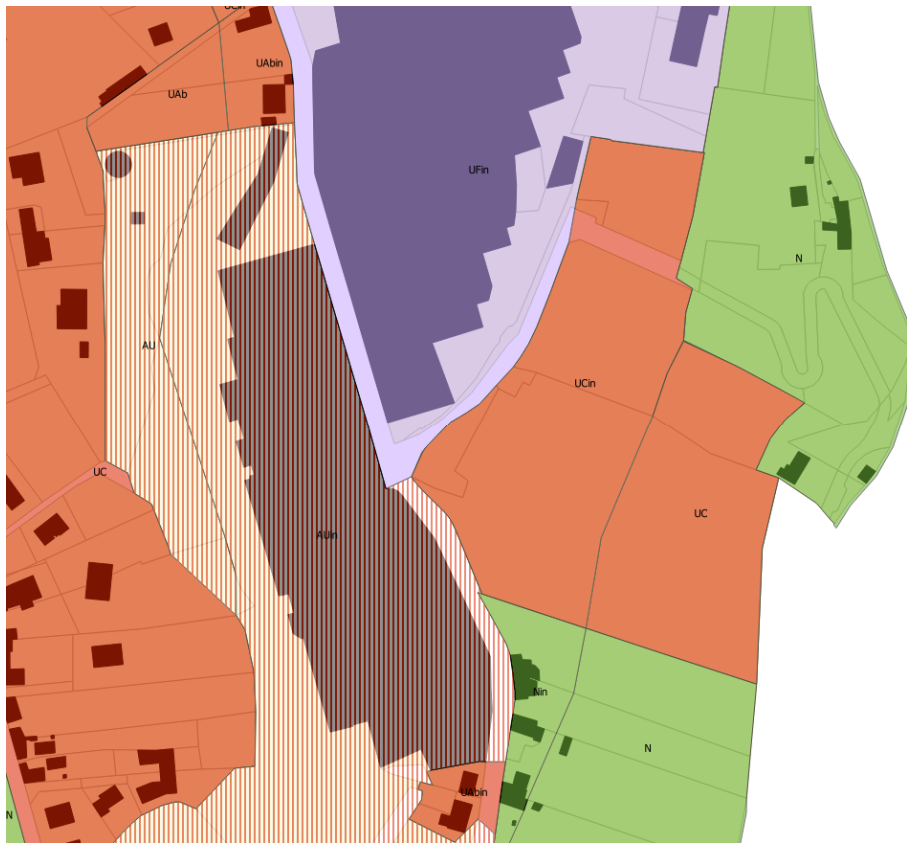
Une attention doit également être apportée au cadre naturel boisé du coteau qui doit être conservé par le biais d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, afin d'assurer la continuité écologique et la biodiversité entre les deux zones N existantes. Cette protection sera intégrée dans les dispositions générales du règlement et reportée sur le plan de zonage.

La référence au Coefficient d'Occupation des Sols sera supprimée en zone UF, puisque cette disposition n'est désormais plus en vigueur au niveau national.

Plan de Zonage

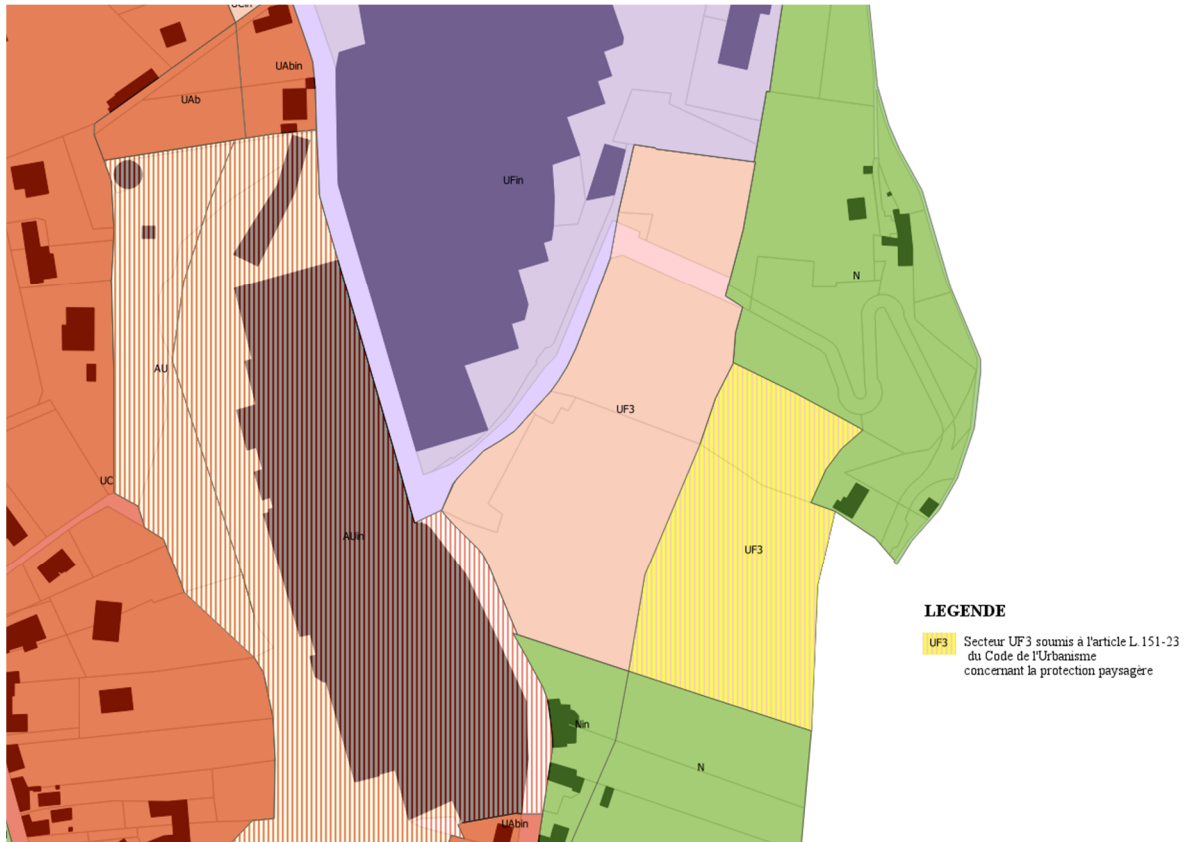
AVANT MODIFICATION :

EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE



APRES MODIFICATION :

EXTRAIT DU PROJET DE REGLEMENT GRAPHIQUE



Règlement de la zone UF

AVANT MODIFICATION :

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone réservée principalement aux activités artisanales, industrielles, tertiaires, de services, de commerce.

Il existe :

- un secteur UF_{in} concerné par les risques naturels d'inondation
- deux secteurs $UF1$ et $UF2$ correspondants à la ZAC de Combeplaine.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage de logement en dehors de ceux prévus à l'article UF2
- l'extension d'habitation en dehors des cas prévus à l'article UF2
- le stationnement des caravanes isolées et les campings

- l'ouverture et l'exploitation de carrière
- le stockage de véhicules en plein air, type « casse » et activités apparentées.

ARTICLE UF 2 : SONT TOUTEFOIS ADMIS SOUS CONDITIONS :

Dans la zone UF et le sous secteur UFin, sont admis sous condition :

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage et la surveillance des établissements de la zone. Elles seront limitées à 250 m² de surface hors oeuvre brute
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes, à condition que la surface hors oeuvre brute totale (y compris les extensions et les annexes) soit inférieure ou égale à 250m² et qu'il ne puisse pas être créer de logement supplémentaire.
- La création d'annexe pour les habitations existantes.
- Les constructions à usage d'habitation situées dans des secteurs affectés par le bruit au voisinage des infrastructures de transport, à condition de respecter les prescriptions d'isolement acoustiques édictées dans l'arrêté du 30 mai 1996.
- Les installations classées, de même que leurs extensions, à condition qu'elles soient pourvues d'installations éliminant les nuisances causées aux quartiers d'habitation et qu'elles ne présentent aucun risque pour le voisinage.
- Les casernements liés aux activités de service.

En UF1 et UF2 sont admis sous condition :

- les commerces à condition de ne pas être des commerces de détail et d'alimentaire
- les restaurants à condition d'être intégrés à un hôtel
- les habitations à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage et la surveillance des établissements de la zone. Elles seront limitées à 75 m² de surface hors oeuvre nette.
- les installations classées, de même que leurs extensions, à condition qu'elles soient pourvues d'installations éliminant les nuisances causées aux quartiers d'habitation et qu'elles ne présentent aucun risque pour le voisinage

De plus dans le sous secteur UF2 : les activités industrielles ou d'artisanat sont autorisées à condition que la partie en façade sur la Rue des Martyrs de la résistance soit une vitrine (showroom) de cette activités et que les ateliers de productions soient situés à l'arrière du tènement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 - ACCES – VOIRIE

3.1. : Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marche pied, les pistes cyclables, les voies express et les autoroutes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Ceux-ci doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle sorte qu'aucune gêne ne soit créée pour la circulation (visibilité assurée, entrée et sortie des véhicules sans manoeuvre sur la voie publique)

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou de franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux pluviales de la voie publique.

3.2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées desservant des lotissements ou ensembles de constructions à usage industriel, doivent avoir une plate-forme de 9 m au moins.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de fort tonnage puissent faire demi-tour sans manoeuvre.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et éventuellement au réseau de distribution d'eaux industrielles.

4.2. Assainissement

421 : Eaux usées

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

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié, en application de l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

422 : Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eau pluviale. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

Dans la zone UF et le secteur UFin :

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter soit :

- à l'alignement des voies publiques existantes, sauf pour les voies où ce recul est indiqué aux plans de zonage.

- en recul des voies publiques à condition qu'une clôture (construite ou végétale) ou qu'un ouvrage quelconque préserve la continuité minérale de la rue.

Des reculs peuvent être imposés en cas de construction de bâtiments destinés à abriter des activités créant des risques ou des gênes exceptionnels.

Lorsque la parcelle est située à l'angle de deux voies, il peut être imposé un recul supplémentaire pour dégager la visibilité dans les carrefours

Dans le secteur UF1:

Les bâtiments et installations devront être implantés en recul de 5 mètres minimum des voies et emprise publiques

Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement de la zone et de ses activités nécessitant un accès direct (transformateurs, boîtier téléphone, station de relevage, pavillons de contrôle, maison de gardien ou de personnel permanent...) pourront être situés en limite

d'emprise publique.

Par rapport à l'A47, les constructions principales devront s'implanter avec un recul de 5 mètres au minimum. L'espace résiduel compris entre le mur anti bruit et les constructions principales pourra être occupé par des dépendances à condition que leur hauteur n'excède en aucun point la hauteur du mur anti bruit.

Dans le secteur UF2:

Le long de la rue des Martyrs de la Résistance les bâtiments devront s'implanter à l'alignement sur au minimum 3/4 de la longueur de façade. Pour des raisons de qualité architecturale, des retraits ponctuels de la façade sont autorisés.

Pour les constructions qui ne sont à l'arrière de ce tènement (pas en façade sur la rue des martyrs), ils devront être implantés à au moins 5 mètres de l'emprise publique.

Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement de la zone et de ses activités nécessitant un accès direct (transformateurs, boîtier téléphone, station de relevage, pavillons de contrôle, maison de gardien ou de personnel permanent...) pourront être situés en limite d'emprise publique.

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone UF et secteur UFin :

- La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 5 m.
- Toutefois, si des constructions ne jouxtent pas un secteur d'habitation, des implantations sur limites sont possibles lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies.

Dans le secteur UF1 :

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et si il n'existe pas des servitude de passage pour des réseaux divers.
- soit à une distance des limites séparatives d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment (H/2) et jamais inférieure à 5m

Dans le secteur UF2 :

- Le long de la rue des Martyrs de la Résistance et dans une épaisseur de 10 mètres minimum, la construction doit être implantée sur les limites séparatives.
- Au-delà des 10 mètres comptés à partir de la rue des Martyrs, les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit à une distance des limites d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment (H/2) et jamais inférieure à 5m.

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

Non réglementé

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

Dans la zone UF et le secteur UFin :

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 80 % de la surface du terrain.

Dans les secteurs UF1 et UF2 :

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 70 % de la surface du terrain.

ARTICLE UF 10 – HAUTEUR

La limite de la hauteur ne s'applique pas pour les modifications des ouvrages techniques assurant un service public.

Dans la zone UF et le secteur UFin :

Hauteur absolue :

Non réglementée

Hauteur relative des constructions par rapport aux habitations voisines

Dans le cas où les bâtiments voisins extérieurs à la zone UF sont à usage d'habitation, l'altitude du point le plus haut de la construction industrielle sera au maximum à l'altitude d'implantation de l'habitation concernée majorée au plus de deux fois la distance entre les constructions.

Dans le secteurs UF1 :

La hauteur maximale des constructions est fixée 15 mètres par rapport au terrain naturel.

Dans le secteurs UF2 :

Le long de rue des martyrs de la résistance, la hauteur des constructions devra être en harmonie avec les hauteurs des constructions existantes en mitoyens.

Les hauteurs autorisées de l'égout au toit et à l'acrotère devront être situées entre plus ou moins 2 mètres par rapport à l'existant mitoyen. Cette règle s'applique dans une marge de 10 mètres de profondeur par rapport à la rue des Martyrs.

Au delà de la marge de 10 mètres comptés horizontalement à partir de la rue des Martyrs, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans la zone UF, et les secteurs UFin, UF1, UF2 :

Si la construction, par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails de ses façades est de nature à porter atteinte à l'environnement bâti, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières.

Les constructions et les terrains même s'ils sont utilisés par des dépôts régulièrement autorisés doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Dans la zone UF et le secteur UFin :

Doivent être recouvert d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc....

Les matériaux n'ayant pas une tenue dans le temps suffisante sont proscrits.

Les couleurs des façades seront en harmonie avec l'environnement. Les couleurs vives sont à éviter pour le traitement de grandes surfaces de façade. Il est plutôt recommandé de les utiliser pour souligner l'enseigne ou certains détails d'architecture.

Les enseignes devront être intégrées à la façade ou au volume du bâtiment et respecter le règlement municipal sur la publicité et les enseignes.

Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures devront avoir une hauteur maximale de 2 m.

Tout type de clôture sont autorisé sauf le grillage simple sans mur bahut.

La hauteur des clôtures pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

Des clôtures plus élevées pourront être autorisées pour les murs de soutènement.

Dans les secteurs UF1 et UF2 :

Afin de conférer aux bâtiments l'expression de la modernité qui sied à une zone d'activités localisée en porte de ville et de département, tout pastiche d'architecture régionale ou

étrangère sont interdits.

Les constructions principales et annexes devront avoir des proportions harmonieuses et créer des ensembles cohérent avec l'existant.

Toutes les façades d'un même bâtiment feront l'objet d'un traitement architectural de même niveau.

Les matériaux et couleurs utilisés en façade et couvertures seront déterminés dès la demande de permis de construire, et choisis de telle sorte qu'ils conservent un aspect de qualité dans le temps. La présentation d'échantillon de matériaux sera exigée.

Le plan des abords (zone de plantation, accès, stationnement) ainsi que les indications concernant le choix des matériaux, les couleurs et la publicité devront obligatoirement accompagner le projet.

Les façades

Des couleurs vives pourront être admises pour des éléments de petite tailles (menuiserie, portique...). Les bardages en tôle galvanisée ou en fibro-ciment sont interdits.

Toutes les façades devront être peintes ou enduites à moins que les matériaux et leur mise oeuvre soient d'une qualité suffisante pour restés apparents.

Dans le secteur UF1, les façades des constructions donnant sur l'autoroute A47 seront traitées de façon majeure (de même qualité que la façade principale). Elles devront notamment ne pas faire apparaître des appendices techniques disgracieux (blocs de climatisation par exemple).

L'architecture des façades devra présenter une structuration horizontale, par exemple :

- Positionnement des percements en bande
- Bardage positionné à l'horizontal
- Marquage des acrotères
- Souligner l'horizontalité par la couleur....

Dans le secteur UF2, les façades orientées vers la rue des Martyrs de la Résistance (secteur UF2) devront présenter un caractère urbain, en intégrant une vitrine commerciale au niveau de la rue, celle-ci permettant une accessibilité piétonne aux constructions.

Les toitures

Dans le secteur UF1, Les toitures à pente visibles de l'extérieur sont interdits notamment à partir de l'autoroute A47, la voie de desserte du quartier, ou la rue des martyrs de la Résistance.

Dans le cas où les pentes sont rendues obligatoires pour des raisons de structure du bâtiment ou de process industriel , les pentes devront être marquées par des acrotères ou des bandeaux horizontaux d'une hauteur suffisante.

Pour les toits terrasse, les acrotères ou les bandeaux horizontaux au niveau de la toiture sont conseillés afin de masquer les éventuels édicules techniques disgracieux (extracteurs d'air, machinerie diverses, antennes paraboliques...).

Toutefois, certains éléments de structures de la toiture pourront rester apparents à condition qu'ils participent à la qualité architecturale des la construction et à l'expression de la modernité qui sied à la zone d'activités (poutres en treillis métallique, résille...).

Dans le secteur UF2, les toitures à pentes sont obligatoires le long de la rue des Martyrs de la Résistance. Elles devront être en harmonie avec les toitures des constructions existantes mitoyennes.

Enseignes et publicité

Les enseignes seront considérées comme élément intégré à l'architecture du bâtiment et seront indiquées à la demande de permis de construire. Elles pourront être répétées sur un mur bas en limite de propriété. Les pré enseignes seront intégrées au programme de signalétique de la zone. Les enseignes lumineuses visibles de l'autoroute A47 sont interdites. Il est rappelé que conformément au Règlement National de Publicité, la publicité est interdite le long de l'autoroute A47.

Petites installations techniques diverses

Les transformateurs, compteurs et petites installations techniques diverses devront être intégrées autant que possible dans les bâtiments. Dans le cas contraire, ces installations seront traitées en édicules intégrés dans la composition architecturale et paysagère de l'ensemble.

Clôtures

Le long de la voie de desserte interne au quartier :

Elles seront composées de la façon suivante : haie arbustive sur une emprise d'un mètre de large en moyenne et dont la hauteur permet de masquer le stationnement sans cacher les bâtiments (hauteur de 1,20 m à 1,50mètre).

En limite séparative

Les clôtures seront composées : soit d'une grille doublée d'une haie végétale, soit d'un grillage rigide.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

Le long de l'autoroute

Les clôtures seront constituées d'écrans antibruit dont la hauteur minimale sera de 3 mètres.

Le long de la rue des Martyrs de la Résistance

Les clôtures sont interdites du fait que les constructions devront être alignées sur la rue.

Protection acoustique

Les constructions donnant sur l'autoroute et contenant des activités nécessitant un environnement sonore faible pour les occupants (bureaux par exemple) devront être conçues avec les protections acoustiques nécessaires et suffisantes pour atténuer les nuisances sonores dues à l'autoroute.

ARTICLE UF 12 – STATIONNEMENT

Dans la zone UF et le secteur UFin :

Afin d'assurer en dehors des voies publiques et privées le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et des installations, il est exigé :

- l'aménagement d'au moins 1 place de stationnement pour 2 emplois avec un minimum de 1 place par activité
- l'aménagement de surfaces de stationnement suffisantes pour les véhicules de livraison, de service et de visiteurs.
- pour les logements autorisés, il convient de réaliser 1,6 place par logement collectif et 2 places par logement individuel.

Dans les secteurs UF1 et UF2 :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques.

Selon la nature et l'affectation des immeubles, le nombre de places de stationnement correspondra aux normes suivantes :

- activités de production et commerces autorisés : 1 place pour 80m² de SHON
- activités de distribution, magasinage autorisé : 1 place pour 100 m² de SHON
- activités tertiaire, bureaux : 1 place pour 30 m² de SHON
- logement de fonction : 1,5 place par logement
- Hôtel : 1 place par chambre
- Restaurant : 1 place pour 10m² de salle de restauration.

La règle d'application aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Suivant les besoins de l'activité, les places nécessaires pour les poids lourds et els aires de manoeuvre seront aménagées à l'intérieur de la parcelle.

Des emplacements pour handicapés et personnes à mobilité réduite devront être aménagés à raison de :

- bâtiments et équipements publics : 5% du nombre total d'emplacements
- autres bâtiments : espaces accessibles au public >100m² de SHON : 1 place pour 100m² de SHON accessible au public ; espace accessible au public <100m² de SHON : 1 place par opération.

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Dans la zone UF et le secteur UFin :

Les surfaces libres et les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues en espaces verts.

Dans les secteurs UF1 et UF2 :

- Les espaces libres de toute occupation doivent être aménagés en espaces verts engazonnés et plantés.
- 10% au moins de superficie des parcelles devront être traités en espaces verts.
- Les arbres existants seront conservés ou remplacés.
- Le traitement de espaces extérieurs devront : figurer à la demande permis de construire.
- Il sera planté au minimum un arbre de moyen ou grand développement :
- Pour 4 places de stationnement,
- Pour 100m² de surface libre de construction en dehors des zones de stationnement.
- Le stockage des matériaux et de matériel est interdit, ainsi que le dépôt de container sur l'ensemble des zones libres en bordure des voies publiques existantes ou à créer ou visibles à partir des voies publiques existantes ou à créer.
- Les déchets ménagers seront stockés avant ramassage dans un local intégré aux bâtiments annexes.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone UF et le secteur UFin :

Non réglementé

Dans les secteurs UF1 et UF2 :

Le COS maximal est fixé à 70%.

APRES MODIFICATION :

CHAPITRE VI :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone réservée principalement aux activités artisanales, industrielles, tertiaires, de services, de commerce.

Il existe :

- un secteur UFin concerné par les risques naturels d'inondation
- deux secteurs UF1 et UF2 correspondants à la ZAC de Combeplaine
- un secteur UF3 correspondant à une plate-forme au-dessus du chemin des muriers.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage de logement en dehors de ceux prévus à l'article UF2
- l'extension d'habitation en dehors des cas prévus à l'article UF2
- les surfaces commerciales, les hôtels restaurants, les installations classées pour la protection de l'environnement sont interdites en zone UF3
- le stationnement des caravanes isolées et les campings
- l'ouverture et l'exploitation de carrière
- le stockage de véhicules en plein air, type « casse » et activités apparentées.

ARTICLE UF 2 : SONT TOUTEFOIS ADMIS SOUS CONDITIONS :

Dans la zone UF et le sous-secteur UFin, sont admis sous condition :

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage et la surveillance des établissements de la zone. Elles seront limitées à 250 m² de surface hors oeuvre brute
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes, à condition que la surface hors oeuvre brute totale (y compris les extensions et les annexes) soit inférieure ou égale à 250m² et qu'il ne puisse pas être créer de logement supplémentaire.
- La création d'annexe pour les habitations existantes.
- Les constructions à usage d'habitation situées dans des secteurs affectés par le bruit au voisinage des infrastructures de transport, à condition de respecter les prescriptions d'isolement acoustiques édictées dans l'arrêté du 30 mai 1996.
- Les installations classées, de même que leurs extensions, à condition qu'elles soient pourvues d'installations éliminant les nuisances causées aux quartiers d'habitation et qu'elles ne présentent aucun risque pour le voisinage.
- Les casernements liés aux activités de service.

En UF1 et UF2 sont admis sous condition :

- les commerces à condition de ne pas être des commerces de détail et d'alimentaire
- les restaurants à condition d'être intégrés à un hôtel
- les habitations à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage et la surveillance des établissements de la zone. Elles seront limitées à 75 m² de surface hors oeuvre nette.
- les installations classées, de même que leurs extensions, à condition qu'elles soient pourvues d'installations éliminant les nuisances causées aux quartiers d'habitation et qu'elles ne présentent aucun risque pour le voisinage

De plus dans le sous secteur UF2 : les activités industrielles ou d'artisanat sont autorisées à condition que la partie en façade sur la Rue des Martyrs de la résistance soit une vitrine (showroom) de cette activités et que les ateliers de productions soient situés à l'arrière du tènement.

En UF3 sont admis sous condition :

- les showrooms liés à la vente d'une production réalisée sur place, leur surface étant limitée à 50m².

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 - ACCES – VOIRIE

3.1. : Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marche pied, les pistes cyclables, les voies express et les autoroutes.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Ceux-ci doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle sorte qu'aucune gêne ne soit créée pour la circulation (visibilité assurée, entrée et sortie des véhicules sans manoeuvre sur la voie publique)
Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou de franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée.
Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux pluviales de la voie publique.

3.2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies publiques ou privées desservant des lotissements ou ensembles de constructions à usage industriel, doivent avoir une plate-forme de 9 m au moins.
Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de fort tonnage puissent faire demi-tour sans manoeuvre.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et éventuellement au réseau de distribution d'eaux industrielles.

4.2. Assainissement

421 : Eaux usées

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

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié, en application de l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

422 : Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eau pluviale. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

Dans les zones UF, UF3 et le secteur UFin :

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter soit :

- à l'alignement des voies publiques existantes, sauf pour les voies où ce recul est indiqué aux plans de zonage.
- en recul des voies publiques à condition qu'une clôture (construite ou végétale) ou qu'un

ouvrage quelconque préserve la continuité minérale de la rue.

Des reculs peuvent être imposés en cas de construction de bâtiments destinés à abriter des activités créant des risques ou des gênes exceptionnels.

Lorsque la parcelle est située à l'angle de deux voies, il peut être imposé un recul supplémentaire pour dégager la visibilité dans les carrefours

Dans le secteur UF1:

Les bâtiments et installations devront être implantés en recul de 5 mètres minimum des voies et emprise publiques

Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement de la zone et de ses activités nécessitant un accès direct (transformateurs, boîtier téléphone, station de relevage, pavillons de contrôle, maison de gardien ou de personnel permanent...) pourront être situés en limite d'emprise publique.

Par rapport à l'A47, les constructions principales devront s'implantées avec un recul de 5 mètres au minimum. L'espace résiduel compris entre le mur anti bruit et les constructions principales pourra être occupé par des dépendances à condition que leur hauteur n'excède en aucun point la hauteur du mur anti bruit.

Dans le secteur UF2:

Le long de la rue des Martyrs de la Résistance les bâtiments devront s'implanter à l'alignement sur au minimum 3/4 de la longueur de façade. Pour des raisons de qualité architecturale, des retraits ponctuels de la façade sont autorisés.

Pour les constructions qui ne sont à l'arrière de ce tènement (pas en façade sur la rue des martyrs), ils devront être implantés à au moins 5 mètres de l'emprise publique.

Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement de la zone et de ses activités nécessitant un accès direct (transformateurs, boîtier téléphone, station de relevage, pavillons de contrôle, maison de gardien ou de personnel permanent...) pourront être situés en limite d'emprise publique.

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les zones UF, UF3 et le secteur UFin :

- La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 5 m.

- Toutefois, si des constructions ne jouxtent pas un secteur d'habitation, des implantations sur limites sont possibles lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies.

Dans le secteur UF1 :

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et si il n'existe pas des servitude de passage pour des réseaux divers.

- soit à une distance des limites séparatives d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment (H/2) et jamais inférieure à 5m

Dans le secteur UF2 :

- Le long de la rue des Martyrs de la Résistance et dans une épaisseur de 10 mètres minimum, la construction doit être implantée sur les limites séparatives.

- Au-delà des 10 mètres comptés à partir de la rue des Martyrs, les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit à une distance des limites d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment (H/2) et jamais inférieure à 5m.

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

Non réglementé

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

Dans la zone UF et le secteur UFin :

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 80 % de la surface du terrain.

Dans les secteurs UF1 et UF2 :

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 70 % de la surface du terrain.

Dans le secteur UF3 :

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 45 % de la surface du terrain.

ARTICLE UF 10 – HAUTEUR

La limite de la hauteur ne s'applique pas pour les modifications des ouvrages techniques assurant un service public.

Dans la zone UF et le secteur UFin :

Hauteur absolue :

Non réglementée

Hauteur relative des constructions par rapport aux habitations voisines

Dans le cas où les bâtiments voisins extérieurs à la zone UF sont à usage d'habitation, l'altitude du point le plus haut de la construction industrielle sera au maximum à l'altitude d'implantation de l'habitation concernée majorée au plus de deux fois la distance entre les constructions.

Dans le secteur UF1:

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres par rapport au terrain naturel.

Dans le secteur UF3 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres par rapport au terrain naturel.

Dans les secteurs UF2 :

Le long de rue des martyrs de la résistance, la hauteur des constructions devra être en harmonie avec les hauteurs des constructions existantes en mitoyens.

Les hauteurs autorisées de l'égout au toit et à l'acrotère devront être situées entre plus ou moins 2 mètres par rapport à l'existant mitoyen. Cette règle s'applique dans une marge de 10 mètres de profondeur par rapport à la rue des Martyrs.

Au-delà de la marge de 10 mètres comptés horizontalement à partir de la rue des Martyrs, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans la zone UF, et les secteurs UFin, UF1, UF2, UF3 :

Si la construction, par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails de ses façades est de nature à porter atteinte à l'environnement bâti, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières.

Les constructions et les terrains même s'ils sont utilisés par des dépôts régulièrement autorisés doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Dans la zone UF et les secteurs UF3 et UFin :

Doivent être recouvert d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc....

Les matériaux n'ayant pas une tenue dans le temps suffisante sont proscrits.

Les couleurs des façades seront en harmonie avec l'environnement. Les couleurs vives sont à éviter pour le traitement de grandes surfaces de façade. Il est plutôt recommandé de les utiliser pour souligner l'enseigne ou certains détails d'architecture.

Les enseignes devront être intégrées à la façade ou au volume du bâtiment et respecter le règlement municipal sur la publicité et les enseignes.

Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures devront avoir une hauteur maximale de 2 m.

Tout type de clôture sont autorisé sauf le grillage simple sans mur bahut.

La hauteur des clôtures pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

Des clôtures plus élevées pourront être autorisées pour les murs de soutènement.

Dans les secteurs UF1 et UF2 :

Afin de conférer aux bâtiments l'expression de la modernité qui sied à une zone d'activités localisée en porte de ville et de département, tout pastiche d'architecture régionale ou étrangère sont interdits.

Les constructions principales et annexes devront avoir des proportions harmonieuses et créer des ensembles cohérent avec l'existant.

Toutes les façades d'un même bâtiment feront l'objet d'un traitement architectural de même niveau.

Les matériaux et couleurs utilisés en façade et couvertures seront déterminés dès la demande de permis de construire, et choisis de telle sorte qu'ils conservent un aspect de qualité dans le temps. La présentation d'échantillon de matériaux sera exigée.

Le plan des abords (zone de plantation, accès, stationnement) ainsi que les indications concernant le choix des matériaux, les couleurs et la publicité devront obligatoirement accompagner le projet.

Les façades

Des couleurs vives pourront être admises pour des éléments de petite tailles (menuiserie, portique...). Les bardages en tôle galvanisée ou en fibro-ciment sont interdits.

Toutes les façades devront être peintes ou enduites à moins que les matériaux et leur mise oeuvre soient d'une qualité suffisante pour restés apparents.

Dans le secteur UF1, les façades des constructions donnant sur l'autoroute A47 seront traitées de façon majeure (de même qualité que la façade principale). Elles devront notamment ne pas faire apparaître des appendices techniques disgracieux (blocs de climatisation par exemple).

L'architecture des façades devra présenter une structuration horizontale, par exemple :

- Positionnement des percements en bande
- Bardage positionné à l'horizontal
- Marquage des acrotères
- Souligner l'horizontalité par la couleur....

Dans le secteur UF2, les façades orientées vers la rue des Martyrs de la Résistance (secteur UF2) devront présenter un caractère urbain, en intégrant une vitrine commerciale au niveau de la rue, celle-ci permettant une accessibilité piétonne aux constructions.

Les toitures

Dans le secteur UF1, Les toitures à pente visibles de l'extérieur sont interdits notamment à partir de l'autoroute A47, la voie de desserte du quartier, ou la rue des martyrs de la

Résistance.

Dans le cas où les pentes sont rendues obligatoires pour des raisons de structure du bâtiment ou de process industriel, les pentes devront être marquées par des acrotères ou des bandeaux horizontaux d'une hauteur suffisante.

Pour les toits terrasse, les acrotères ou les bandeaux horizontaux au niveau de la toiture sont conseillés afin de masquer les éventuels édicules techniques disgracieux (extracteurs d'air, machinerie diverses, antennes paraboliques...).

Toutefois, certains éléments de structures de la toiture pourront rester apparents à condition qu'ils participent à la qualité architecturale de la construction et à l'expression de la modernité qui sied à la zone d'activités (poutres en treillis métallique, résille...).

Dans le secteur UF2, les toitures à pentes sont obligatoires le long de la rue des Martyrs de la Résistance. Elles devront être en harmonie avec les toitures des constructions existantes mitoyennes.

Enseignes et publicité

Les enseignes seront considérées comme élément intégré à l'architecture du bâtiment et seront indiquées à la demande de permis de construire. Elles pourront être répétées sur un mur bas en limite de propriété. Les pré enseignes seront intégrées au programme de signalétique de la zone. Les enseignes lumineuses visibles de l'autoroute A47 sont interdites. Il est rappelé que conformément au Règlement National de Publicité, la publicité est interdite le long de l'autoroute A47.

Petites installations techniques diverses

Les transformateurs, compteurs et petites installations techniques diverses devront être intégrées autant que possible dans les bâtiments. Dans le cas contraire, ces installations seront traitées en édicules intégrés dans la composition architecturale et paysagère de l'ensemble.

Clôtures

Le long de la voie de desserte interne au quartier :

Elles seront composées de la façon suivante : haie arbustive sur une emprise d'un mètre de large en moyenne et dont la hauteur permet de masquer le stationnement sans cacher les bâtiments (hauteur de 1,20 m à 1,50mètre).

En limite séparative

Les clôtures seront composées : soit d'une grille doublée d'une haie végétale, soit d'un grillage rigide.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

Le long de l'autoroute

Les clôtures seront constituées d'écrans antibruit dont la hauteur minimale sera de 3 mètres.

Le long de la rue des Martyrs de la Résistance

Les clôtures sont interdites du fait que les constructions devront être alignées sur la rue.

Protection acoustique

Les constructions donnant sur l'autoroute et contenant des activités nécessitant un environnement sonore faible pour les occupants (bureaux par exemple) devront être conçues avec les protections acoustiques nécessaires et suffisantes pour atténuer les nuisances sonores dues à l'autoroute.

ARTICLE UF 12 – STATIONNEMENT

Dans la zone UF et **les secteurs UF3 et UFin** :

Afin d'assurer en dehors des voies publiques et privées le stationnement des véhicules

automobiles correspondant aux besoins des constructions et des installations, il est exigé :

- l'aménagement d'au moins 1 place de stationnement pour 2 emplois avec un minimum de 1 place par activité
- l'aménagement de surfaces de stationnement suffisantes pour les véhicules de livraison, de service et de visiteurs.
- pour les logements autorisés, il convient de réaliser 1,6 place par logement collectif et 2 places par logement individuel.

Dans les secteurs UF1 et UF2 :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques.

Selon la nature et l'affectation des immeubles, le nombre de places de stationnement correspondra aux normes suivantes :

- activités de production et commerces autorisés : 1 place pour 80m² de SHON
- activités de distribution, magasinage autorisé : 1 place pour 100 m² de SHON
- activités tertiaire, bureaux : 1 place pour 30 m² de SHON
- logement de fonction : 1,5 place par logement
- Hôtel : 1 place par chambre
- Restaurant : 1 place pour 10m² de salle de restauration.

La règle d'application aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Suivant les besoins de l'activité, les places nécessaires pour les poids lourds et les aires de manoeuvre seront aménagées à l'intérieur de la parcelle.

Des emplacements pour handicapés et personnes à mobilité réduite devront être aménagées à raison de :

- bâtiments et équipements publics : 5% du nombre total d'emplacements
- autres bâtiments : espaces accessibles au public >100m² de SHON : 1 place pour 100m² de SHON accessible au public ; espace accessible au public <100m² de SHON : 1 place par opération.

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Dans la zone UF et les secteurs UF3 et UFin :

Les surfaces libres et les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues en espaces verts.

Dans les secteurs UF1 et UF2 :

- Les espaces libres de toute occupation doivent être aménagés en espaces verts engazonnés et plantés.
- 10% au moins de superficie des parcelles devront être traités en espaces verts.
- Les arbres existants seront conservés ou remplacés.
- Le traitement des espaces extérieurs devra : figurer à la demande permis de construire.
- Il sera planté au minimum un arbre de moyen ou grand développement :
- Pour 4 places de stationnement,
- Pour 100m² de surface libre de construction en dehors des zones de stationnement.
- Le stockage des matériaux et de matériel est interdit, ainsi que le dépôt de containers sur l'ensemble des zones libres en bordure des voies publiques existantes ou à créer ou visibles à partir des voies publiques existantes ou à créer.
- Les déchets ménagers seront stockés avant ramassage dans un local intégré aux bâtiments annexes.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone UF et les secteurs UF1, UF2, UF3 et UFin :

Non réglementé

~~Dans les secteurs UF1 et UF2 : Le COS maximal est fixé à 70%.~~

COMPLEMENT APPORTE AUX DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT :

Article DG 5 - Division du territoire en zones

F/ Eléments de paysage à protéger pour des motifs écologiques

Les ripisylves, haies, alignement d'arbres, bosquets et espaces boisés à protéger pour des motifs d'ordre écologique (en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme) sont délimités au plan de zonage.

Les espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne doivent pas être détruits. Tout abattage d'un arbre doit être préalablement justifié (implantation d'équipements d'intérêt collectif, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des personnes et des biens). Pour ces interventions éventuelles, une demande de déclaration d'autorisation préalable devra être effectuée.