

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uf a-b-c

Il s'agit d'une zone d'urbanisation dédiée à l'accueil d'activités :

- à dominante industrielle et artisanale à condition qu'elles s'implantent dans le secteur Ufa,
- à dominante logistique à condition qu'elles s'implantent dans le secteur Ufb,
- à dominante tertiaire à condition qu'elles s'implantent dans le secteur Ufc,

SECTION 01 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uf a-b-c 01 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uf 2 sont interdites.

ARTICLE Uf a-b-c 02 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Sont admis sous conditions :

- 2-1 Les constructions à usage d'activités
- 2-2 Toutes les occupations et utilisations autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans un aménagement cohérent du secteur concerné. Une notice justificative de la compatibilité de l'opération avec l'aménagement de l'ensemble de la zone devra être établie avant toute demande d'autorisation.
- 2-3 Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone.
- 2-4 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils soient intégrés au site.
- 2-5 Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements autorisés. Les locaux à usage d'habitation devront être incorporés dans l'ensemble de la construction.

SECTION 02 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uf a-b-c 03 ACCES ET VOIRIE

- 3-1 Voirie Les voiries doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre le croisement des véhicules lourds.
Les voiries structurantes auront une emprise maximale de 20 mètres. Des espaces dédiés au stationnement pourront être aménagés ponctuellement.
Les voiries secondaires auront une emprise maximale de 15 mètres. Des espaces dédiés au stationnement pourront être aménagés ponctuellement.
- 3-2 Accès Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique.
Les entrées et portails doivent être réalisés dans un souci d'intégration architecturale et paysagère, et de cohérence de la zone, en particulier en étant réalisés dans l'alignement de la clôture.

Les accès doivent respecter les conditions générales (DG 07) énoncées ci-dessus.

ARTICLE Uf a-b-c 04 DESSERTE PAR LES RESEAUX

04-01 Eau potable Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'accès à l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement est à la charge du constructeur.

Le raccordement au réseau d'eau potable sera conforme aux prescriptions contenues dans l'article DG 08-02

04-02 Assainissement Le traitement des eaux usées et pluviales sera effectué selon :

© Les prescriptions du Règlement du Service de l'Assainissement Collectif, annexé au présent règlement du PLU.

© Les règles émises du DG 08-03 au DG 08-05 (raccordement - débit de fuites du SAGE - regards de conformité)

04-03 Eaux Pluviales Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou dans les noues. La réalisation des séparateurs à hydrocarbures est obligatoire et à la charge exclusive du constructeur. Les séparateurs à hydrocarbures doivent être disposés sur la parcelle concernée et avant le rejet des eaux dans le réseau collecteur ou dans les noues.

ARTICLE Uf a-b-c 05 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de réglementation particulière.

ARTICLE Uf a-b-c 06 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES EMPRISES PUBLIQUES.

L'emprise du domaine public comprend les voiries et les noues éventuellement disposées le long des voies.

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- sur les voiries départementales, à une distance minimum conforme au règlement édicté par le Conseil Général de la Loire ;
- sur les autres voies, à une distance minimum de 8 mètres comptée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.

Des reculs supplémentaires peuvent être imposés lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies pour dégager la visibilité dans les carrefours.

Le recul minimum de 8 mètres pourra être réduit dans le cas de constructions annexes (poste de garde, équipements techniques liés à la sécurité...).

ARTICLE Uf a-b-c 07 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

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 mètres dans le secteur Ufa
- 8 mètres dans le secteur Ufb
- 5 mètres dans le secteur Ufc

ARTICLE Uf a-b-c 08 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de réglementation particulière.

ARTICLE Uf a-b-c 09 EMPRISE AU SOL

Non réglementé dans les secteurs Ufa et Ufb.

Dans le secteur Ufc, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 30%

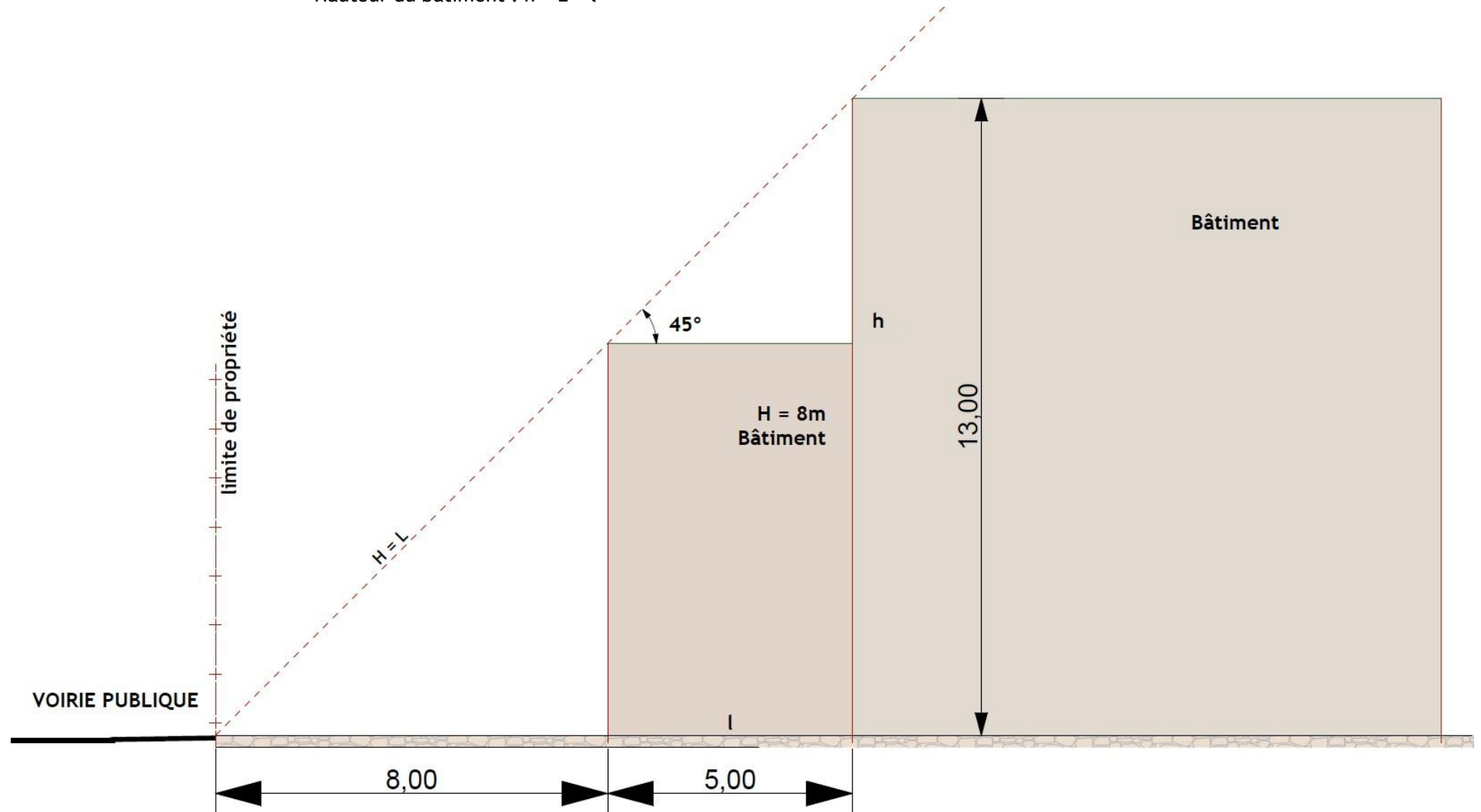
ARTICLE Uf a-b-c 10 HAUTEUR

10-01 Dispositions générales

© La hauteur des constructions est mesurée à partir du point bas du terrain naturel (sur la parcelle considérée et avant la réalisation des constructions) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures compris.

© Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles : l'une se rapportant à la hauteur absolue, l'autre à la hauteur relative.

10-02 Hauteur relative Le long des voiries publiques, la hauteur des constructions est limitée par un gabarit de hauteur applicable selon la règle ci-dessous :
Hauteur du bâtiment : $h = L + l$



10-03 Hauteur absolue La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 40 mètres dans les secteurs Ufa et Ufb, et 12 m dans le secteur Ufc

ARTICLE Uf a-b-c 11 ASPECT EXTERIEUR

11-1 Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'insertion des bâtiments dans le paysage sera analysée avec l'aménageur de la zone et ses conseils (architecte et paysagiste).

Les façades vues de loin, feront l'objet d'un traitement particulièrement soigné. Cette disposition s'applique notamment aux façades le long des déviations des RD498 et RD8, et des voiries structurantes.

Les matériaux tels que le bois, les surfaces métalliques et le béton seront à privilégier. Ils seront de bonne qualité et offriront une bonne tenue au temps. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site. De surcroît, les enduits doivent présenter un aspect lisse.

En règle générale, les volumes construits devront répondre à une expression unitaire et être construits dans une gamme de couleurs à dominante de teinte d'ombre et rappelant les couleurs présentes dans le paysage. L'emploi de couleurs vives est proscrit ainsi que le blanc cru sur de grandes surfaces.

Chaque permis de construire devra faire l'objet d'une maquette de coloration à soumettre pour avis à l'aménageur et à ses conseils.

11-2 Volumétrie

Le traitement des arrêtes hautes de bâtiments (bandeaux, acrotères, retraits, auvents etc.) devra être particulièrement soigné.

Les volumes devront être simples et cohérents entre eux.

Les transformateurs et installations techniques seront :

- ~ soit intégrés au volume des bâtiments ;
- ~ soit enterrés ;
- ~ soit intégrés au paysage par modelage de terrain.

Les coffrets et les boîtes aux lettres seront intégrés dans les ensembles d'entrée.

Les façades sur voies publiques devront comporter des ouvertures.

11-3 Enseignes

▫ Les enseignes ne pourront être positionnées que sur les façades des bâtiments ou sur le portail. Les lettres peintes ou posées en applique auront une hauteur de 5 mètres, au maximum.

▫ Elles devront s'intégrer à l'architecture générale des bâtiments et utiliser des matériaux de bonne qualité.

11-4 Mise en valeur lumineuse des bâtiments

▫ La mise en valeur lumineuse des bâtiments se fera grâce à un éclairage appliqué selon le principe de contre-plongée (de bas en haut) et sera traité par des éléments conformes à l'image du secteur dans une gamme de produits homogènes.

11-5 Toitures

La toiture sera traitée comme une entité propre, cohérente avec les façades. Les toitures - terrasses ou les toitures à faible pente seront privilégiées.

Les éléments techniques (machineries, extracteurs, cheminées ...) seront intégrés à l'architecture générale de la toiture (5ème façade), en vue de la définition d'une silhouette des constructions. Les matériaux utilisés pour les toitures devront être de grande qualité et présenter un aspect homogène avec les façades.

L'utilisation de tuiles en terre cuite est proscrite.

11-05 Clôtures

▫ Les clôtures sont facultatives. Si elles sont implantées, elles seront positionnées en limite de parcelles, adossées systématiquement à une composition végétale suivant les prescriptions indiquées à l'article Uf a-b-c 13 et obligatoirement de couleur verte.

▫ Les clôtures en limite de voies publiques seront constituées d'un treillis soudé d'une hauteur maximum de 2 mètres.

▫ Les murs maçonnés devront être utilisés uniquement pour encadrer le portail d'entrée et seront limités à une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE Uf a-b-c 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées devra obligatoirement être prévu sur les emprises privatives. Il est pour cela exigé :

Pour les constructions à usage de bureaux :

≈ 1 place de stationnement minimum par tranche de 20 m² de surface de plancher, plus un nombre de places de stationnement suffisant pour les véhicules des visiteurs.

Pour les autres constructions :

≈ Un nombre de places de stationnement suffisant pour les véhicules de livraison, du personnel et des visiteurs.

ARTICLE Uf a-b-c 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

13-1 Plantations sur limites

En limite entre la zone d'activités et les déviations de la RD 498 et de la RD 8 :

- sur les espaces destinés à entrer dans le domaine public : l'aménageur réalisera la végétalisation des abords le long de la voirie publique.
- dans les parcelles privées :
 - o dans le cas de parcelles closes, la clôture devra obligatoirement être doublée d'arbustes et/ou de couvre - sol et une bande de 5 mètres contiguë au domaine public sera engazonnée ou plantée de couvre - sol. Ces aménagements seront à la charge du constructeur.
 - o en l'absence de clôture, le constructeur devra obligatoirement prendre à sa charge la plantation d'arbres et buissons à raison de 1 unité minimum pour 70 m² sur une bande engazonnée ou plantée de couvre - sol d'une largeur de 5 mètres et contiguë au domaine public.

En limite entre les lots et les voiries structurantes (hors déviations de la RD498 et de la RD8) :

- sur les espaces destinés à entrer dans le domaine public : l'aménageur réalisera l'aménagement paysager le long de la voirie publique. Cet aménagement comportera la plantation d'arbres d'alignement de part et d'autre de la voie et la végétalisation des accotements et des noues.
- dans les parcelles privées :
 - o dans le cas de parcelles closes, la clôture devra obligatoirement être doublée d'arbustes et/ou de couvre - sol et une bande de 5 mètres contiguë au domaine public sera engazonnée ou plantée de couvre - sol. Ces aménagements seront à la charge du constructeur.
 - o en l'absence de clôture, le constructeur devra obligatoirement prendre à sa charge la plantation d'arbres et buissons à raison de 1 unité minimum pour 70 m² sur une bande engazonnée ou plantée de couvre - sol d'une largeur de 5 mètres et contiguë au domaine public.

En limite de lots sur voirie secondaires :

- sur les espaces destinés à entrer dans le domaine public : l'aménageur réalisera l'aménagement paysager le long de la voirie publique. Cet aménagement comportera la plantation d'arbres d'alignement d'un côté de la voie et la végétalisation des accotements et des noues.
- dans les parcelles privées :
 - o dans le cas de parcelles closes, la clôture devra obligatoirement être doublée d'arbustes et/ou de couvre - sol et une bande de 5 mètres contiguë au domaine public sera engazonnée ou plantée de couvre - sol. Ces aménagements seront à la charge du constructeur.
 - o en l'absence de clôture, le constructeur devra obligatoirement prendre à sa charge la plantation d'arbres et buissons à raison de 1 unité minimum pour 70 m² sur une bande engazonnée ou plantée de couvre - sol d'une largeur de 5 mètres et contiguë au domaine public.

En limite entre la zone 1AUfc et la zone d'habitations :

- sur les espaces destinés à entrer dans le domaine public : l'aménageur réalisera un espace vert de 16 m de large qui comprendra un merlon végétalisé large de 12 mètres environ et des espaces enherbés larges de 4 mètres environ.
- dans les parcelles privées : le constructeur prendra à sa charge l'engazonnement d'une bande de 4 mètres minimum.

En limite de la zone d'activités et de l'emprise de la voie ferrée :

- sur les espaces destinés à entrer dans le domaine public : l'aménageur réalisera la végétalisation des abords le long de la voie ferrée.
- dans les parcelles privées : le constructeur devra réaliser une haie en limite de lot au droit de la voie ferrée. Cette haie devra être plantée sur 2 rangs à raison de 1 arbre tige minimum pour 10 mètres linéaires.

En limite latérale et limite de fond de parcelle : dans les zones AUfb et AUfa, des haies mixtes d'arbustes et d'arbres de haute tige habilleront toutes les limites séparatives à raison de 1 arbre haute tige ou baliveau minimum pour 10 mètres linéaires. Chaque constructeur est tenu de planter la limite de fond de sa parcelle et au moins une des deux limites séparatives latérales.

Dans la zone 1AUfc, le constructeur devra réaliser un espace vert de 2 m de large en limite de parcelle. Cet espace vert devra être planté à raison de 1 arbre de haute tige minimum pour 50 m² ou selon le principe de haies mixtes d'arbustes et d'arbres de haute tige.

13-2 Plantations des espaces de stationnement et espaces libres

- Les espaces de stationnement devront être plantés à raison de 1 arbre à haute tige minimum pour 100 m² de stationnement. (Suivant la liste en annexe)
- Les aires de stockage devront être plantées globalement ou ponctuellement de haies mixtes. (Suivant la liste en annexe)
- Les espaces libres autres que les stationnements et les aires de stockage seront engazonnés ou plantés de couvre - sol.

SECTION 03 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uf a-b-c 14 SURFACE DE PLANCHER MAXIMUM AUTORISEE

Pas de réglementation particulière.