

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

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

ARTICLE UF 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES:

Sont interdits :

- 1.1 Les dépôts de véhicules hors d'usage
- 1.2 L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières
- 1.3 Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les aires naturelles de camping
- 1.4 Les habitations légères de loisirs
- 1.5 Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2.
- 1.6 Sur les territoires concernés, toutes les occupations et utilisations interdites par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) en application des articles L 147.5 et L 147.6 du code de l'urbanisme.
- 1.7 Dans les secteurs Ufa et Ufb: les commerces autres que ceux mentionnés à l'article UF2.

ARTICLE UF 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- 2.1 En zones UFb et UFc, les installations classées à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.
- 2.2 Les piscines constituant une annexe à un bâtiment d'habitation sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.
- 2.3 Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation des occupations autorisées.
- 2.4 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 et services généraux de la zone
- 2.5 Sur les territoires concernés, toutes les occupations et utilisations sous réserve des dispositions du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) en application des articles L 147.5 et L 147.6 du code de l'urbanisme.

En particulier, sur les secteurs situés en zone D du Plan d'Exposition au Bruit (cf. PEB annexé au dossier de PLU), l'isolation phonique de toute nouvelle habitation et l'information des futurs occupants, acquéreurs ou locataires du logement sont obligatoires.

2.6 Dans les secteurs Ufa et Ufb :

Toutes constructions ou installations à usage de commerce dont la surface de vente n'excède pas 300 m².

2.7 Dans l'ensemble des secteurs

Les constructions légères sans fondations (Cf. glossaire) à usage autre qu'habitation dans la limite d'un bâtiment par tènement.

2.8 Dans le secteur UFb :

Les extensions des constructions à usage d'habitation sous réserve que l'emprise au sol n'augmente pas de plus de 30% et que la surface de plancher après travaux n'excède pas 150 m².

2.8 Dans le secteur UFb :

Dans les périmètres définis autour de l'entreprise Urgo Advanced Textile, et annexés au présent règlement, les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de la DDT (Cf. Porter à Connaissance du Préfet de la Loire en date du 25 mai 2018 et annexé au présent règlement (circulaire du 4/5/2017)).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

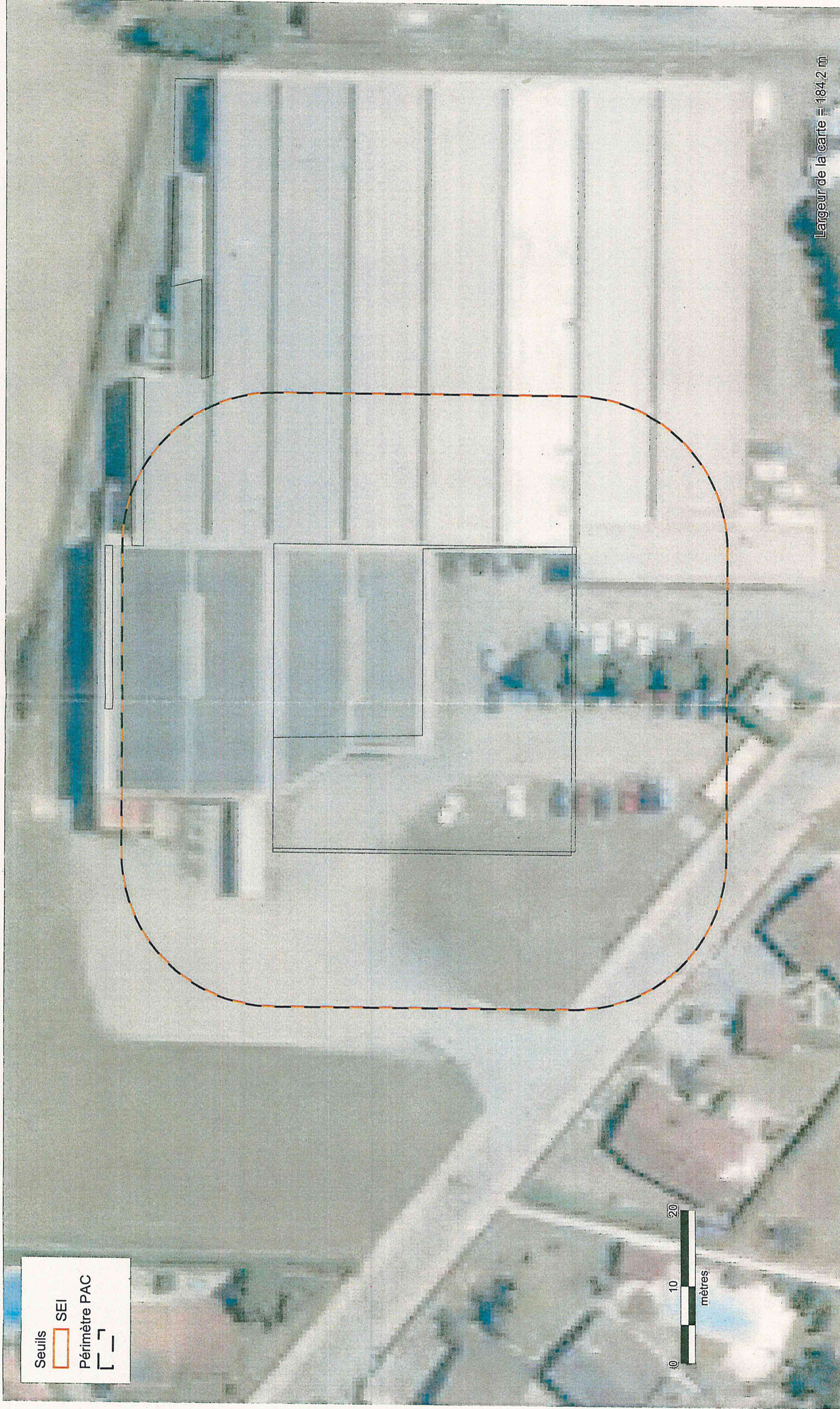
ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

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

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.

PAC de Veauche (URGO) Enveloppes des intensités des effets toxiques en hauteur de probabilité A, B, C ou D



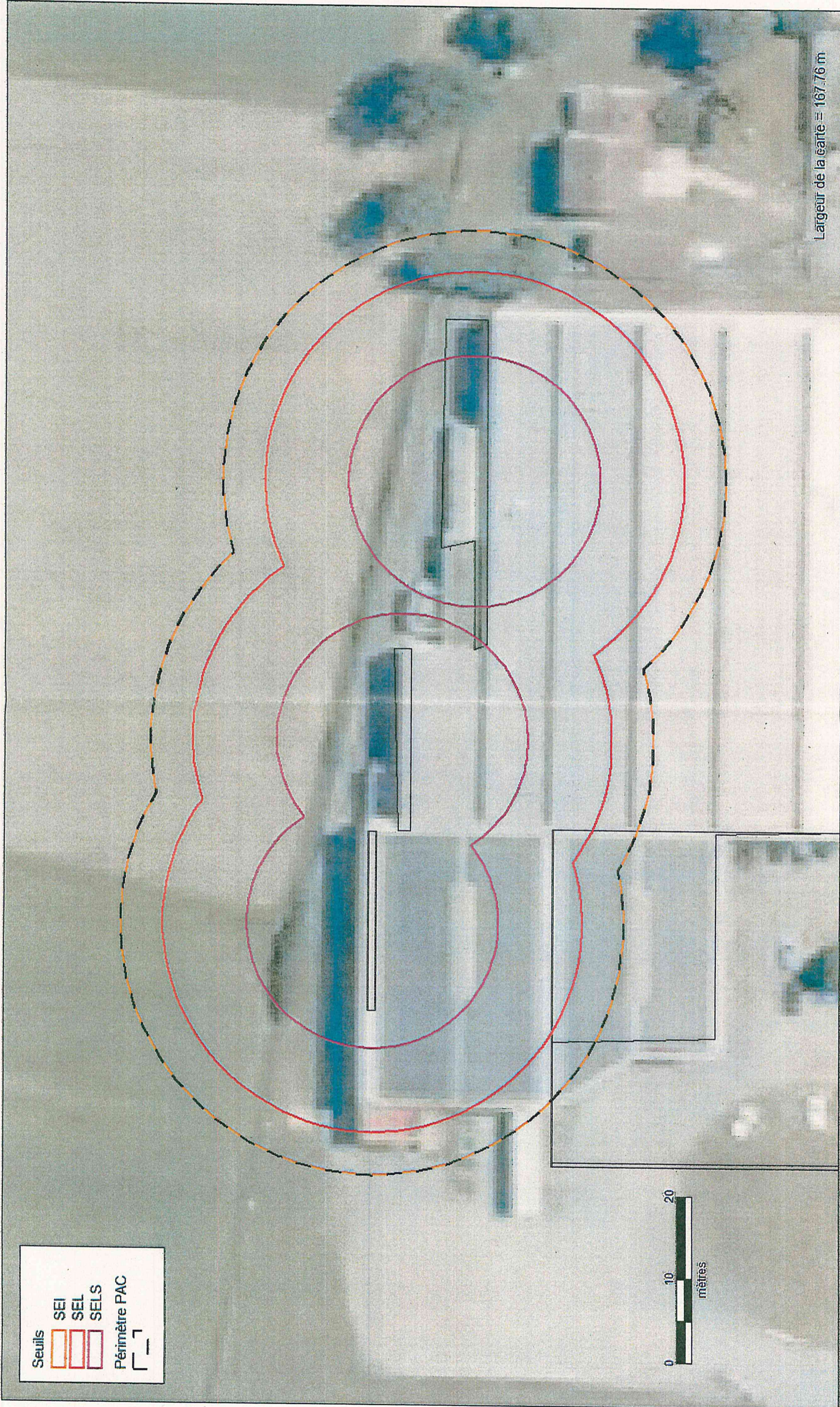


PAC de Veauche (URGO) Enveloppes des intensités des effets thermiques de classe de probabilité A, B, C ou D

Seuils

- SEI
- SEL
- SELS

Périmètre PAC



Sources:

Rédaction/Édition: UID42-43/PT - PRICAE/AR - 05/01/2018 - MAPINFO® V 11.5 - SIGALEA® V 4.1.1 - PAC V 1.0 - ©INERIS 2011



Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ceux-ci doivent respecter les écoulements des eaux pluviales.

Le seuil des accès doit avoir une altitude supérieure à celle de la voirie.

Les garages et les portails seront conçus et réalisés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans de bonnes conditions de visibilité et de sécurité.

Si nécessaire un recul peut être imposé. Les portes et portails ne devront pas, à leur ouverture, empiéter sur le domaine public.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du président du Conseil Général (application de l'article L113-2 du Code de la voirie routière et de l'arrêté du président du Conseil Général du 30 Mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

3.2 Voirie

Les voies nouvelles 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. En outre, les voies devront être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur.

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

Dans les opérations d'ensemble, les voiries devront comporter un espace réservé aux piétons matérialisé de dimension suffisante.

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.

Le regard compteur d'eau potable sera implanté en limite de propriété.

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales en cas d'existence d'un réseau séparatif.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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 (drain, puits perdu, etc.).

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.

4.3 Réseaux secs :

4.3.1 Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité et de raccordement haute tension A, basse tension devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, en cas d'impossibilité technique.

4.3.2 Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

4.3.3 Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain.

ARTICLE UF 5

Article supprimé par la loi ALUR.

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

6.1 Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 5 m à partir de l'alignement des voies publiques.

Cette distance peut être réduite pour prendre en compte le paysage existant et notamment l'implantation des constructions existantes sur les propriétés contigües.

Le permis de construire devra comporter des documents permettant d'apprécier l'insertion du projet par rapport aux bâtiments existants situés dans son environnement.

6.2 Lorsque la parcelle est située à l'angle des deux voies, il peut être imposé un recul pour dégager la visibilité dans les carrefours ou permettre leur aménagement ultérieur.

6.3 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 peuvent être autorisées :

- Lorsque le projet de construction intéresse une façade complète d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots

- Pour des motifs architecturaux

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état édifiée en retrait

- Lorsque, sous réserve d'une bonne intégration d'ensemble, il s'agit de :

- Piscines découvertes,

- Constructions en sous-sol,

- De constructions légères sans fondations à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2,50 mètres et que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m².

- Pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.4 Pour des motifs d'intégration, des dispositions différentes pourront également être admises en cas de réaménagements et d'extensions limitées à 30% de la surface de plancher des bâtiments existants sur le tènement.

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

7.1 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, cette règle peut ne pas être appliquée lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (notamment, murs coupe-feu 2 heures minimum). Dans ce cas, les bâtiments peuvent s'implanter en limite séparative.

En limite avec une zone d'habitation la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 m.

Ces distances ne prennent pas en compte les débords de toitures, acrotères et éléments d'architecture.

7.2 Peuvent avoir d'autres implantations :

- Les piscines découvertes.

- Les constructions en sous-sol.

- Les constructions légères sans fondation à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2,50 mètres et que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m².

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.3 Pour des motifs d'intégration, des dispositions différentes pourront être admises en cas de réaménagements et d'extensions limitées à 30% de la surface de plancher des bâtiments existants sur le tènement.

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

Non réglementé.

ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UF 10 : HAUTEUR

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude entre tout point de celle-ci et l'altitude du terrain naturel à l'aplomb du point considéré ou du niveau fini de la voie, souches de cheminées et superstructures techniques exclus.

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 15 m.

Rappel :

On se reportera aux servitudes d'utilité publique figurées au PLU et notamment les servitudes liées à l'aérodrome pouvant autoriser des hauteurs inférieures à celles indiquées.

ARTICLE UF 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Insertion des constructions dans le paysage

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faitage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Les constructions édifiées sur un même lot ou les constructions mitoyennes devront présenter une unité d'aspect.

Pour un même programme, les matériaux devront être limités en type. Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

Les postes EDF privés seront, sauf impératif technique, intégrés au bâtiment principal.

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

11.2 Aspect des constructions

11.2.1 Toitures

Les toitures doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Les couvertures seront de nature à ne pas créer d'effets de réflexion pour les secteurs situés dans l'environnement de la zone, rapproché ou éloigné.

Les équipements en toitures devront être intégrés dans l'architecture des bâtiments.

11.2.2 Façades

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant, en proscrivant l'emploi de couleurs vives ainsi que le blanc cru sur de grandes surfaces.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou 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 façades sur voies publiques devront être traitées avec le plus grand soin. Les extensions seront réalisées en harmonie avec les bâtiments existants.

11.2.3 Equipements techniques

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables sont autorisés sous réserve d'être intégrés à l'architecture des constructions.

11.2.4 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect des dispositions générales.

11.3 Abords des constructions et installations

11.3.1 Adaptation des constructions au terrain naturel

Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel et garantir une bonne protection de la construction contre les eaux de ruissellement.

11.3.2 Aménagement des abords des constructions et installations annexes

- les aménagements techniques (bassins, ...) devront faire l'objet d'un traitement afin d'être intégrés dans la composition paysagère d'ensemble des abords
- Les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérée
- Les aires de stockages de matériaux ou de déchets ainsi que les installations ou équipements annexes devront être implantés de manière à ne pas être visibles des voies publiques. Ceux-ci devront être masqués par un écran minéral ou végétal intégré à la composition d'ensemble des abords.

11.3.3 Clôtures

Les clôtures sont facultatives. Celles-ci seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes.

Les clôtures sur domaine public ainsi que sur voie privée ne devront pas dépasser 1,70 m de hauteur. Celles-ci seront constituées soit d'un mur plein soit d'un mur-bahut surmonté d'une grille soit d'une haie arbustive composée d'au moins 3 essences locales différentes. Toutefois, la reconstruction à l'identique sera autorisée.

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides et éléments techniques devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

11.3.4 Enseignes

Les enseignes devront être intégrées à la façade ou au volume des constructions ou apposées au sol.

11.4 Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT

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

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation :
2 places par logement.

12.2 Pour les autres constructions :
Une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs, le parc destiné au personnel pouvant se situer sur une parcelle voisine.

12.3 Dans les opérations d'ensemble, le stationnement des véhicules nécessaires aux visiteurs devra être prévu sur les parties communes.

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

13.1 Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être aménagées et plantées en harmonie avec la composition paysagère de la zone.

La partie du terrain demeurée en pleine terre devra être plantée et paysagée.

13.2 Dans les opérations d'ensemble, une surface d'au moins 10 % de la superficie du terrain devra être aménagée en espaces collectifs comportant des plantations et intégrée dans la composition d'ensemble.