

## CHAPITRE IV - ZONE U4 -

### CARACTERE DE LA ZONE U4

Il s'agit de zone d'activité urbanisée.

Cette zone admet :

- Les constructions à usage d'activité (dont l'activité agricole), de commerces, de services, de bureaux, d'hôtellerie, de restauration **et industrielle**.
- Les procédures et opérations d'ensemble à usage d'activité.

Elle privilégiera des aménagements répondant au standard des bâtiments basse consommation.

On distingue **un sous-secteur U4a** qui couvre la partie Est de la ZAE « Vigne Grande » où il est admis l'implantation de zone d'habitation sous diverses formes (habitations individuelles, groupées, jumelées ou non) ainsi qu'un équipement public.

Conformément à l'article R123-9 du Code de l'urbanisme, « des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».

Dans ce secteur, pour toute opération d'aménagement d'ensemble et/ou publique et/ou d'intérêt général des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale.

Les constructions et installations devront respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) moyenne Vallée de l'Orb approuvée le 13 Mai 2005.

Ces dispositions s'appliquent dans les zones répertoriées par le PPRI à savoir :

- bleues urbaines, repérées au plan des servitudes par l'indice « BU » ;
- rouges naturelles, repérées au plan des servitudes par l'indice « R » ;
- rouges urbaines, repérés au plan des servitudes par l'indice « RU ».

Ces dispositions du règlement du PPRI Moyenne Vallée de l'Orb sont reprises au huitième alinéa de l'article 2 des dispositions générales du présent règlement.

Le règlement du PPRI Moyenne Vallée de l'Orb est annexé au PLU.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **ARTICLE 1 U 4 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Les constructions ou installations nouvelles relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Les constructions ou installations en relation avec la manipulation de produits dangereux en matière d'environnement.

Les installations générant une activité de nature à présenter des nuisances pour le voisinage (qu'elles soient sonores, olfactives ou relatives à la sécurité).

Est interdite toute construction ou installation non mentionnée dans les caractères de la zone et à l'article suivant.

Est interdite toute construction à usage d'habitation sur les futurs lots artisanaux et industriels.

En secteur U4a :

Sont interdites les occupations et utilisations de sol suivantes :

- a) Les constructions à usage industriel.
- b) Les constructions à usage agricole.
- c) Les lotissements à usage d'activités industrielles.
- d) Les installations classées pour la protection de l'environnement
- e) Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- f) Le stationnement isolé des caravanes en dehors des terrains aménagés mentionnés à l'article R.443-7 du code de l'urbanisme.
- g) Le camping isolé en dehors des terrains aménagés mentionnés à l'article R.443-7 du code de l'urbanisme.
- h) Les constructions à usage de commerces, de services, de bureaux et d'hôtellerie.
- i) Les dépôts et casses automobiles.

### **ARTICLE 2 U 4 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### 1. Rappels

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- c) Les démolitions peuvent être soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
- d) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.
- e) Le débroussaillage est obligatoire selon les dispositions du code forestier L. 321-1 et suivants.

2. Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après

- a) La modernisation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

b) L'hébergement du gardien peut être prévu sur la parcelle si l'activité nécessite impérativement cette présence. L'hébergement du gardien peut être prévu sur la parcelle à condition qu'il fasse partie intégrante du bâtiment à usage professionnel. La surface de l'hébergement ne doit pas excéder 50m<sup>2</sup>.

c) Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage,

En secteur U4a :

Il est autorisé :

- toute construction à usage d'habitation qu'elles soient individuelles, groupées, jumelées ou non.
- l'implantation d'un équipement public.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE 3 U 4 : ACCES ET VOIRIE**

En secteur U4a :

Se référer aux prescriptions du SDIS.

#### 1. Accès

a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile, poids lourds) à une voie publique ou privée, directement, et doit présenter les caractéristiques suffisantes pour permettre une desserte en toute sécurité.

b) Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les chemins de halage et de marche-pieds.

c) 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.

d) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

e) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

f) Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

g) Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

#### 2. Voirie

a) Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

b) Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

## **ARTICLE 4 U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

*Dispositions applicables également à la zone U4a*

### 1. Alimentation en eau potable

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### 2. Assainissement

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.35-8 du code de la santé.

c) Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

d) Les mêmes dispositions que ci-avant s'appliquent aux lotissements et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

### 3. Eaux pluviales

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

b) 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. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

### 4. Réseaux divers

a) Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des adaptations, les plus discrètes possibles, peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

b) Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE 5 U 4 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Si la superficie ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des terrains voisins, toute occupation ou utilisation des sols peut être subordonnée à une étude portant sur l'ensemble du foncier concerné.

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissées inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

## **ARTICLE 6 U 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**

*Voir l'étude paysagère annexée au rapport de présentation du PLU.*

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 5 mètres au moins par rapport à la limite des emprises des voies.

Implantation par rapport à la voie intérieure :

- Rive sud : implantation à l'alignement des autres bâtiments

- Rive nord : implantation à 30° par rapport à la voie.

Les équipements d'infrastructures peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

Cas particuliers en secteur U4a :

- **Concernant le Nord du secteur** : les équipements d'infrastructures d'intérêt général peuvent être implantés différemment (cf. article R123-9 du Code de l'urbanisme).

- **Concernant le Sud du secteur** :

- le lotissement communal : les constructions doivent être implantées à 4m de distances par rapport aux limites extérieures du terrain d'assise de l'opération .

Les constructions peuvent être implantées à 3m de la limite séparative ou en limite de celle-ci ou être jumelées ou en limite de voirie interne au lotissement.

- le programme de logements aidé : les constructions doivent être implantées en alignement de la voie. Des règles d'implantation doivent être adaptées pour des logements groupés.

## **ARTICLE 7 U 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être distante des limites séparatives d'au moins 5 mètres. Toutefois, cette distance peut être supprimée lorsque des mesures sont prises pour limiter la propagation des incendies (murs coupe-feu), à l'exception des limites de la zone.

Les équipements publics peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

En secteur U4a :

- **Concernant le Nord du secteur** : les équipements d'infrastructures d'intérêt général peuvent être implantés différemment (cf. article R123-9 du Code de l'urbanisme).

- **Concernant le Sud du secteur** :

- dans le cadre du lotissement communal, les constructions doivent être implantées à 4m de distances par rapport aux limites extérieures du terrain d'assise de l'opération .

Les constructions peuvent être implantées à 3m de la limite séparative ou en limite de celle-ci ou être jumelées ou en limite de voirie interne au lotissement.

- le programme de logements aidé : des règles d'implantation sur une même propriété doivent être adaptées pour des logements groupés.

## **ARTICLE 8 U 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre des installations à usage d'hôtellerie et de restauration.

### Secteur U4a :

- *Concernant le Nord du secteur* : les équipements d'infrastructures d'intérêt général peuvent être implantés différemment (cf. article R123-9 du Code de l'urbanisme).

### - *Concernant le Sud du secteur* :

- dans le cadre du lotissement communal, les constructions jumelées sont autorisées.

- le programme de logements aidé autorise le jumelage des constructions.

## **ARTICLE 9 U 4 : EMPRISE AU SOL**

Néant.

## **ARTICLE 10 U 4 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres.

### Secteur U4a :

- *Concernant le Nord du secteur* : les équipements d'infrastructures d'intérêt général peuvent être implantés différemment selon des règles particulières (cf. article R123-9 du Code de l'urbanisme).

### - *Concernant le Sud du secteur* :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

la hauteur des constructions sera de 8,50m au maximum pour la programme de logements aidés et de 5,50m pour le lotissement communal.

## **ARTICLE 11 U 4 : ASPECT EXTERIEUR**

Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

La longueur du bâtiment ne peut excéder 50 mètres.

Les clôtures auront une hauteur limitée 1,60 mètre (utiliser le RAL des clôtures existantes).

Les haies vives (bocagères) doublant les clôtures doivent dépasser la hauteur de 1,60 mètre. Elles doivent utiliser au moins 70% de persistants.

Les haies vives nouvellement plantées doivent dépasser la hauteur de 1,60 mètre. Elles doivent masquer les constructions et installations.

En secteur U4a :

Afin de garantir un aménagement de qualité, les clôtures disposées en limite de zone d'activité et en limite de zones naturelles et agricoles seront composées d'un grillage et obligatoirement doublées d'une haie végétale.

Il sera privilégié des aménagements répondant aux standards des « bâtiments basse consommation ».

Les bâtiments seront de forme et de volumétrie simple, la façade sur rue sera de préférence disposée parallèlement à la voie.

Les équipements techniques de ventilation, de climatisation ou autres, les paraboles TV seront de préférence disposés dans les combles, et dans tous les cas dissimilés de la vue derrière des paires-vue.

## **ARTICLE 12 U 4 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

- Pour les établissements industriels :

- o Une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de la surface hors œuvre de la construction.
- o En tout état de cause, il conviendra d'avoir au minimum une place de stationnement par emploi.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces réservés pour le stationnement, les manoeuvres de chargement et de déchargement des camions et de divers utilitaires.

- Pour les établissements commerciaux (hôtellerie, restauration, commerces courants) :

- o Une surface affectée au stationnement au moins égale à 30 % de la surface de plancher hors œuvre de l'établissement.
- o La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Dans tous les cas, les emplacements nécessaires pour assurer le cas échéant toutes les opérations de chargement, déchargement et manutentions devront être réservées.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des opérations auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il fait application de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme.

En secteur U4a :

- **Concernant le Nord du secteur :** des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. article R123-9 du Code de l'urbanisme).

- **Concernant le Sud du secteur :**

- au sein du lotissement communal, 2 places de stationnements seront obligatoires sur les parcelles privatives.

- au sein du programme de logements aidé, une place de stationnement sera affectée à chaque logement en plus d'un garage intégré au bâti.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

**ARTICLE 13 U 4 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

*Voir l'étude paysagère annexée au rapport de présentation du PLU.*

*Dispositions applicables également à la zone U4a*

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Obligation de planter les entrées de lots d'arbres de hautes tiges : plutôt que des alignements planter un mélange d'essence sous forme de bosquets aléatoires.

Plantations en limites séparatives mitoyennes d'arbres à port élané ou pyramidal, de croissance rapide.

Paysage planté structurant homogène, mais « campagnard » dans le choix des essences, en accompagnement de voiries.

Type d'essences d'arbres recommandés : Chêne d'Amérique, tilleul, érables, peuplier, peuplier d'Italie, robinier faux accacias.

Les aires de stationnement de plus de 500 m<sup>2</sup> ainsi que les espaces libres des constructions doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 40 m<sup>2</sup> de terrain.

Des haies vives destinées à masquer des divers dépôts et installations doivent être créées à ces emplacements judicieusement choisis.

Ces haies vives sont constituées de plantations et d'arbres de hauts troncs suffisamment denses et développés pour masquer les constructions et installations dès leur plantation. Elles sont dans ce cas plus hautes que les clôtures.

Les clôtures des parcelles seront doublées par ces haies vives mentionnées ci-dessus.

En secteur U4a :

- **Concernant le Nord du secteur :** des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. article R123-9 du Code de l'urbanisme).

- **Concernant le Sud du secteur :**

- au sein du lotissement communal, pour les parcelles en limite de zone d'activité, un traitement végétal (haies vives) des clôtures sera obligatoire tout comme celles en limite de zones naturelles et agricoles.



- au sein du programme de logements aidé, pour les parcelles en limite de zone d'activité, un traitement végétal (haies vives) des clôtures sera obligatoire tout comme celles en limite de zones naturelles et agricoles. Chaque logement disposera d'un jardin privatif.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 14 U 4 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités d'occupation du sol maximales sont de 0,6.

En secteur U4a :

- *Concernant le Nord du secteur* : aucun COS n'est affecté.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs, ni aux équipements d'infrastructure d'intérêt général, ni aux équipements publics.

- *Pour la zone d'habitation au Sud du secteur* :

- au sein du lotissement communal : COS de 0,6.

- au sein du programme de logements aidé : SHON maximale de 1500 m<sup>2</sup>.