

# ZONE UE

## Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'activité inscrite dans un secteur plus vaste d'intérêt de région urbaine (ou de secteur) à proximité immédiate de la voie de contournement Ouest constituant une limite d'urbanisation.

Elle se divise en deux parties l'une dite du Parvis au Nord de la voie ferrée et l'autre dite de Champfeuillet en cours d'aménagement au Sud de la voie ferrée.

A l'échelle du déplacement automobile, ce site fait figure d'entrée de ville et de front urbain.

Il s'agit donc de concilier développement urbain et protection de l'environnement ou encore activité et paysage par un aménagement de qualité ayant valeur d'exposition et faisant figure "d'entrée" ou de limite d'urbanisation convenablement traitée.

La conception générale des aménagements et des constructions s'est appuyée sur la valorisation des points de vue de l'automobiliste ou du passant depuis les voies de circulation et sur la maîtrise de la qualité des espaces et façades exposées à ces vues.

## Division en secteurs

**PARVIS** : application des règles générales

### **CHAMPFEUILLET :**

L'objectif général de qualité, pour être poursuivi, impose de considérer le site dans ses variations pour y adapter au cas par cas, les règles générales arrêtées pour la zone.

Il a été ainsi défini dans la zone de Champfeuillet huit secteurs référencés sur le document graphique dont deux se divisent, l'un en deux, l'autre en trois îlots.

### **Secteur repéré A 1**

Secteur soumis à enjeux particuliers du fait de sa situation en haute visibilité depuis le rond-point et du fait de sa topographie en amphithéâtre.

Dans un contexte général de haute qualité de traitement, ce secteur en vitrine est l'endroit où l'exigence architecturale est primordiale.

- Ainsi, il n'est pas imposé d'alignement, mais en contrepartie la qualité architecturale sera appréciée au plus près des conditions restrictives exprimées à l'article 11.

- Par ailleurs, les stationnements devront être masqués, ou à l'arrière des bâtiments, pour un observateur placé sur le rond-point.

- Secteur avec assainissement autonome ou possibilité de relèvement pour assainissement col-

lectif avec raccordement sur la rue du Placyre.

### **Secteur repéré A2 (cas général)**

Application des règles générales de la zone avec assainissement collectif.

### **Secteur repéré A3**

Secteur très visible depuis la voie de contournement.

- Les accès étant situés sur le chemin des Essarts, le traitement des façades "arrières" donnant sur la voie de contournement devra leur conférer le statut de façades principales. Ces façades seront implantées parallèlement à la voie de contournement et à 35 m. de son axe.
- Les espaces extérieurs contigus à la voie de contournement sont exposés en vue plongeante et réclament une attention particulière. Leur traitement respectera les grands principes de composition et d'obéissance géométrique par rapport à la voie (rythme et alignement).
- Hauteur des bâtiments (portée au document graphique) limitée à la côte 341 NGF.
- Assainissement collectif.

### **Secteur repéré A4**

- Hauteur des bâtiments (portée au document graphique) limitée par îlots.
- Assainissement collectif.

#### Sous secteur A4-1.

- Implantation des bâtiments imposée en retrait par rapport à l'alignement suivant marge de recul de 20 m. portée au document graphique et limitant les zones constructibles.
- Stationnement des véhicules privilégié devant les façades principales et dans la marge de recul des constructions.
- Hauteur des bâtiments (portée au document graphique) limitée à la côte 342 NGF.

#### Sous secteur A4-2.

##### Cas général du A4

- Hauteur des bâtiments (portée au document graphique) limitée à la côte 341 NGF.

#### Sous secteur A4-3.

- Implantation des bâtiments imposée et traitement d'angle :  
Implantation imposée en retrait de l'alignement suivant marge de recul réduite à 5 m. et traitement de l'angle par retour imposé jusqu'à l'alignement du sous secteur voisin (A4-1).
- Hauteur des bâtiments (portée au document graphique) limitée à la côte 342 NGF.

### **Secteur repéré A5**

Secteur en rotule marquant la fin de la zone d'activité et annonçant la transition avec le quartier résidentiel voisin.

- Implantation en retrait par rapport à l'alignement suivant marge de recul de 11 m portée au document graphique et limitant la zone constructible.
- Obligation de traitement architectural du rapport frontal à la voie d'accès.
- Traitement d'angle pour qualifier un secteur en entrée de zone pour une arrivée depuis le quartier résidentiel voisin.
- Assainissement collectif.

### **Secteur repéré B1**

Visible depuis la voie de contournement, ce secteur est soumis à des contraintes de :

- Traitement des façades "arrières" (par rapport aux accès situés chemin de Montollier) en façades principales avec implantation parallèlement à la voie de contournement Ouest et à 35m. de son axe.
- Hauteur des bâtiments (portée au document graphique) limitée à la côte 344 NGF.
- Possibilité de traitement des stationnements et dépôts sur partie aval des terrains par léger talutage et végétalisation des limites basses des tenements respectant les grands principes de composition et d'obéissance géométrique par rapport à la voie de contournement Ouest (rythmes et alignement).
- Assainissement collectif.

### **Secteur repéré B2**

Secteur soumis à enjeux particuliers du fait de sa situation en haute visibilité depuis le rond-point.

Dans un contexte général de haute qualité de traitement, ce secteur en vitrine est l'endroit où l'exigence architecturale est primordiale.

- Traitement architectural des façades vues depuis la voie de contournement avec implantation parallèlement à la voie et à 35m. de son axe.
- Implantation libre pour bâtiments et retours coté rond-point, mais forte contrainte de qualité architecturale.
- Le traitement des espaces extérieurs vus depuis les axes principaux (voie et rond-point) devra participer à la mise en valeur des bâtiments.
- Hauteur des bâtiments (portée au document graphique) limitée à la côte 343 NGF.
- Secteur avec assainissement autonome ou possibilité de relèvement pour assainissement collectif avec raccordement chemin de Montollier.

### **Secteur repéré B3**

- Idem cadre général avec assainissement autonome.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les constructions suivantes.

- Les installations commerciales sauf la restauration associée à l'hôtellerie et celles répondant aux besoins des usagers de la zone.
- Les installations industrielles pouvant entraîner une incommodité du fait de nuisances sonores ou visuelles (dépôts de matériel).
- Les installations de toute nature incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les logements qui ne seraient pas affectés à la direction et au gardiennage ou ne respectant pas la surface maximale précisée à l'article UE 14 ou non intégrés dans le volume des installations.
- Les activités artisanales sur la partie CHAMPFEUILLET.

### **Article UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Habitat : dans la limite de 83 m<sup>2</sup> SP et d'un logement par opération, les logements strictement nécessaires au gardiennage et à la direction des installations lorsque ces derniers sont intégrés dans le volume des bâtiments ;

Artisanat : sur la partie Parvis uniquement.

#### Nuisances sonores et protection de l'environnement :

Dans les secteurs proches des grands axes et/ou des secteurs résidentiels, les installations projetées seront autorisées:

- sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en cas d'exposition à des nuisances liées au bruit,
- sous condition de produire une notice mentionnant leur intégration dans l'environnement sonore en cas d'activité génératrice de nuisances sonores (art. R.111-2 du Code de l'Urbanisme).

#### Dispositions spécifiques à CHAMPFEUILLET

La SP maximale de la zone est fixée à : 63 905 m<sup>2</sup>. Elle est répartie selon les secteurs de la manière suivante:

Secteur A1 : 14 778 m<sup>2</sup> ; Secteur A2: 3 414 m<sup>2</sup> ; Secteur A3: 6 241 m<sup>2</sup> ; Secteur A4 : 17 064 m<sup>2</sup> ;  
Secteur A5: 3 760 m<sup>2</sup> ; Secteur B1: 8 225 m<sup>2</sup> ; Secteur B2: 9 294 m<sup>2</sup> ; Secteur B3 : 1 500 m<sup>2</sup>.

Dans la limite de la SP globale de la zone, il est possible de transférer des droits à construire d'un secteur à l'autre. Néanmoins l'occupation maximale du sol résultera de l'application des articles 1 à 13 du présent règlement.

## **SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UE 3 - Accès et voirie**

Toute construction ou installation comportera au moins un accès conforme aux règles de sécurité et de dimensions suffisantes pour assurer la commodité du trafic.

#### Manœuvres

Il est nécessaire de trouver, sur le fonds même, les emplacements suffisants pour permettre les

manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules ainsi que leur stationnement. Un plan de circulation interne mentionnant les aires de rotation et de déchargement des véhicules poids lourds sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire.

#### **Article UE 4 - Desserte par les réseaux**

Sauf disposition particulière prévue dans le présent article, toute construction ou installation doit être raccordée aux réseaux publics.

En outre, elle devra être conforme à la réglementation sanitaire et technique en vigueur.

##### Réseau eau potable

Le raccordement au réseau d'eau est obligatoire.

Pour les eaux destinées à la consommation industrielle, le raccordement sera apprécié en fonction des prévisions des volumes de pointes et journaliers demandés. Une consommation incompatible avec la capacité du réseau entraînera le refus de permis de construire.

##### Assainissement

###### *1 - Eaux usées domestiques*

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

Dispositions spécifiques :

En cas d'inexistence du réseau et sur Champfeuillet dans les secteurs A1, B2 et B3, pour les parcelles supérieures à 1 000 m<sup>2</sup>, il pourra être mis en oeuvre un dispositif d'assainissement autonome. Le dispositif devra respecter la réglementation en vigueur et être conforme notamment à la loi du 03 janvier 1992 dite loi sur l'eau, à l'arrêté interministériel du 06 mai 1996 complété par la circulaire interministérielle du 22 mai 1997 et aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

###### *2 - Eaux usées industrielles*

Le raccordement au réseau public est obligatoire après un traitement préalable et un système de contrôle adapté. L'ensemble du dispositif devra respecter la réglementation en vigueur et les prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

###### *3 - Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés ne doivent pas faire obstacle et doivent garantir le libre écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public.

Elles devront être recueillies indépendamment des eaux usées. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement. Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité devront être conçues selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...), de préférence à l'utilisation systématique de bassins de rétention. Par ailleurs, un dispositif d'écrêtement des débits de pointe pourra être imposé. Les aires de stationnement devront être pourvues d'installations conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, aux dispositifs d'infiltration, sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation.

Champfeuillet : L'écoulement des eaux pluviales s'effectuera aux conditions décrites dans l'étude hydraulique de la zone, la description particulière des dispositifs d'infiltration sera fournie par la commune à la délivrance du permis de construire.

##### Autres réseaux (courants fort et faible)

Toute nouvelle installation sera réalisée en souterrain.

## **Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction ou installation doit respecter un recul de 5 m par rapport à l'alignement. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Ainsi, dans certains secteurs repérés au document graphique, les constructions principales seront implantées selon un principe d'alignement des façades.

Les règles d'implantation des constructions sont modulées suivant les voies.

### Voie de contournement ouest :

- Zone du Parvis les constructions donnant sur la voie devront être alignées et implantées à une distance minimum de 25 m. de l'axe de la voie.

- Secteurs A3, B1 et B2 de Champfeuillet,: les constructions donnant sur la voie devront être alignées et implantées à une distance minimum de 35 m. de l'axe de la voie.

## **Dispositions spécifiques à CHAMPFEUILLET**

### Chemin des Essarts (Réf. 6 au document graphique)

- Secteur A-3 et sous secteurs A4-1 et A4-2 : les constructions devront s'implanter à une distance d'au moins 10 m par rapport à l'axe de la voie.

### Chemin rural de Montollier (Réf. 7 au document graphique)

- Secteurs A3 et B1: les constructions devront s'implanter à une distance d'au moins 10 m par rapport à l'axe de la voie.

### Voie primaire (Réf. 3. section (a-c), au document graphique) :

- Secteur A 1 : les constructions devront s'implanter à une distance d'au moins 25 m par rapport à l'axe de la voie.

- Sous secteur A2-1 : les constructions devront s'implanter à une distance d'au moins 10 m par rapport à l'axe de la voie.

### Rue du Placyre (Réf. 4 au document graphique)

- Secteur A-1 et sous secteur A2-1 :

Les constructions devront s'implanter à une distance d'au moins 10 m par rapport à l'axe de la voie.

### Voie primaire (Réf. 5, section (c-f), au document graphique), rue Léon BERIDOT

- Sous secteur A4-1 :

Les constructions donnant sur la voie devront être alignées et implantées à une distance de 20 m. de l'alignement.

- Secteur A5 : Les constructions donnant sur la voie devront être alignées et implantées à une distance de 11 m. de l'alignement.

- Sous secteurs A2-2 A4-3 :

Les constructions donnant sur la voie devront être alignées et implantées à une distance de 5 m. de l'alignement.

### Emplacement réservé N°3 (entre voie primaire et rue du pont du Placyre)

- Secteur A-5 et sous secteur A4-3 : les constructions donnant sur l'emplacement réservé devront s'implanter à une distance d'au moins 8 m. de celui-ci.

Toutefois, pour l'ensemble des voies et des secteurs l'implantation des constructions doit respecter les dispositions réglementaires de l'article 9 reportées au document graphique.

## **Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites égale à la moitié de leur hauteur et sans être inférieure à 4 m.

Toutefois, cette distance peut être réduite ou supprimée sur l'une ou l'autre des limites séparatives lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies et lorsque la circulation est correctement assurée par ailleurs.

En outre, pour le secteur de CHAMPFEUILLET, l'implantation des constructions doit respecter les dispositions réglementaires de l'article 9 ci-après.

### **Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Elle ne doit pas faire obstacle au passage et au fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

### **Article UE 9 : Emprise au sol et CES (Coefficient d'Emprise au Sol)**

L'emprise au sol maximale des bâtiments est fixée à 60% de la surface de leur parcelle support. Toutefois, en cas d'intégration des surfaces de manœuvre et de déchargement à l'intérieur des bâtiments, le C.E.S pourra être porté à 70 % et si, en outre, cette disposition n'affecte pas les surfaces extérieures destinées aux circulations, aux manœuvres et aux espaces verts.

#### **Dispositions spécifiques à CHAMPFEUILLET**

Les constructions devront s'implanter à l'intérieur des périmètres définis par secteurs et portés au document graphique.

Par ailleurs, le décompte des surfaces de garages semi-enterrées ne sera pas pris en compte dans la détermination du CES si :

- la hauteur de ceux-ci n'excède pas 1.50 m par rapport au terrain et si leur toiture est aménagée de manière à :
- recevoir un traitement paysager,
- ou être affectée à la circulation et au stationnement.

### **Article UE 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur (hors ouvrages techniques, cheminées, édicules divers) est fixée à :

**PARVIS** : 18 mètres, hauteur ramenée à 12 mètres pour les bureaux et 8 mètres pour les constructions à usage d'habitation.

**CHAMPFEUILLET** : 12 mètres hors tout pour les constructions à usage d'activités et R+4 pour l'hôtelier, l'équipement collectif, les bureaux et services...

En outre, la hauteur maximale est donnée en côte NGF sur les secteurs suivants:

Secteur A3:	341.00 NGF
Sous secteur A4-1:	342.00 NGF
Sous secteur A4-2	341.00 NGF
Secteur B1 :	344.00 NGF
Secteur B2 :	343.00 NGF

L'appréciation de la hauteur maximale admissible sera appréciée en fonction de la condition la plus contraignante.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages spécifiques tels que châteaux d'eau, relais hertziens, pylônes électriques, panneaux solaires sur toiture terrasse, ce qui ne dispense pas ces ouvrages de rester dans des dimensions compatibles avec la qualité de leur environnement.

## **Article UE 11 : Aspect extérieur**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

R.111-21: *"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."*

En application de cet article, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions particulières suivantes :

- Les volumes créés doivent s'adapter à la forme du terrain sur lequel ils sont implantés. Les remblais et déblais excessifs au regard de la topographie du terrain sont interdits lorsque d'autres solutions peuvent être adaptées.
- Dans le cas de bâtiment nettement rectangulaire ou de volumétrie simple, celui-ci doit être accompagné d'un traitement de son enveloppe extérieure traduisant une expression architecturale de qualité.
- Pour les secteurs situés de part et d'autre de la voie de contournement OUEST, l'architecture de(s) bâtiment(s) doit exprimer, dans leur volumétrie, une dominante horizontale.
- Le traitement des façades vues le long des voies de desserte doit exprimer un traitement de façades principales et ce, même dans le cas où l'entrée principale n'y est pas incluse.

### **Clôtures**

Les clôtures à claire-voie, en bordure du domaine public, devront être doublées d'une haie végétale réalisée avec au moins trois espèces buissonnantes disposées irrégulièrement. Le grillage galvanisé brut est interdit.

Les clôtures seront de type 3D, finitions peintes dans les teintes sombres.

Toutefois les clôtures d'une autre conception pourront être admises à condition d'être partie intégrante d'une recherche paysagère.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2,00 m hors tout à l'aplomb du sol.

Dans le cas de terrains à relief, des décrochements devront être réalisés afin de respecter la règle de 2,00 m de hauteur maximum en tous points du terrain.

*Règle particulière CHAMPFEUILLET* : Sur le secteur A5, la clôture, le long du retour de la rue Béridot (parallèle au plan des façades principales de l'îlot) sera composée d'au moins un mur bahut de hauteur 0.50 doublé d'une haie vive.

### **Eclairage extérieur**

Le traitement d'un éclairage nocturne de mise en valeur des bâtiments et des espaces extérieurs est obligatoire avec un dispositif de coupure ou de modulation en fonction des périodes nocturnes.

En règle générale les projets doivent :

- Favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle, l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables et les économies d'énergie ;
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité (orientation des bâtiments),
- Prévoir les dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, occultations, brise soleil...).

## **Article UE 12 : Stationnement**

Le nombre de places de stationnement obligatoire est calculé de la manière suivante:

- Une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de SP pouvant être portée à une place pour 30 m<sup>2</sup> pour les bâtiments d'activité tertiaire.
- Une place de stationnement par logement de fonction.
- Hôtels : une place de stationnement pour deux chambres.

Les zones de stationnement et de circulation recevront obligatoirement un traitement de surface évitant l'entraînement, par le ruissellement, des matériaux constitutifs du revêtement.

Ce traitement devra également mettre en valeur la variété des usages et valoriser la circulation des piétons et des cycles.

Les places de stationnement seront obligatoirement marquées et si leur traitement de surface est identique à celui des circulations véhiculaires, leurs longueurs doivent être limitées (chasse-roues).

Ces zones de stationnement devront être agrémentées d'arbres à hautes tiges d'essences locales, à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement, ce ratio étant une obligation de quantité et non un principe de composition.

Les arbres devront être accompagnés d'arbustes en cas de regroupement.

Pour l'application des règles de calcul, une place sera exigée dès atteinte de la fraction 0.5 de place due.

En outre une aire banalisée d'au moins 100 m<sup>2</sup> doit être aménagée pour assurer le stationnement temporaire et les manœuvres de véhicules de livraison et de service.

### **Dispositions spécifiques à CHAMPFEUILLET**

Sur les secteurs ci-après, les prescriptions suivantes devront être respectées:

#### **Secteur A 1 :**

Pour les bâtiments en contact visuel direct avec le rond-point de la voie de contournement, les places de stationnement devront obligatoirement se trouver à l'arrière des bâtiments pour un observateur situé sur ce rond-point ou à défaut être convenablement traitées avec une maîtrise des impacts visuels (merlon, insertion paysagère).

#### **Secteur A3. B1 et B2 :**

Le traitement paysager des aires de stationnement comprises entre la voie de contournement et les bâtiments devra respecter les grands principes de composition et d'obéissance géométrique par rapport à la voie (merlon longitudinal planté, rythme et alignement) et la dissimuler pour un observateur placé sur la voie de contournement et au droit de la parcelle.

#### **-Stationnement des cycles :**

Pour toute création de surface de plancher, sauf impossibilité technique dûment constatée, le stationnement des cycles doit être assuré par un ou des emplacements couverts, accessibles de plain-pied, et sécurisés (local fermé et équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos) respectant les normes suivantes en termes de surface :

- |   |  |
|---|--|
| - Habitation :                              | 0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m <sup>2</sup> |
| - Bureaux :                                 | 1,5 % de la SP   |
| - Services publics ou d'intérêt collectif : | 1,5 % de la SP   |
| - Autres constructions :                    | 0.5% de la SP  |

### **Article UE 13 : Espaces libres et plantations**

Afin de valoriser au mieux l'environnement naturel existant, tous les espaces libres non utilisés de chaque lot doivent être obligatoirement engazonnés, plantés d'arbres à hautes tiges, d'arbustes, de végétations rampantes entretenues.

Les lauriers cerises, thuyas, arbres dorés ou bleus sont à proscrire. Les végétaux naturels recommandés sont les chênes, charmes, noisetiers, cerisiers, cornouillers, aubépines et aulnes. Les espaces verts devront préférentiellement être implantés en bordure des voies.

Les zones de stockage, de dépôts de matériels et de matériaux seront aménagés pour être non visibles du domaine public.