

DEPARTEMENT DE LA MEURTHE ET MOSELLE

Projet :

FROUARD PLU

Mission :

**REVISION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME
SAULE GAILLARD - LECLERC DRIVE**

Document :

Règlement



Ville de Frouard



Document conforme à celui annexé à la délibération du Conseil Municipal du 28 / 03 / 2013 portant approbation de la révision simplifiée du PLU.

Signature de M. le Maire :



Le Maire

Jean-François GRANDBASTIEN

**ESpace &
TERRitoires**

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

ESpace & TERRitoires

Centre d'Affaires Ariane
240 rue de Cumène
54 230 NEUVES-MAISONS
Tel : 03.83.50.53.87 • Fax : 03.83.50.53.78

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES A URBANISER

FICHE R11 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UZ

La zone UZ correspond à la ZAC du Saule Gaillard créée le 26/09/1985. Cette ZAC a été clôturée le 03/04/2012, suivant la délibération n°2012/19 du Conseil Municipal de FROUARD du 29/03/2012. Dès lors, l'ancienne ZAC est rebaptisée « zone commerciale Au Grand Air ».

Les secteurs UZa, UZb, UZc et UZd correspondent à des constructions à usage d'activités tertiaires.
Le secteur UZe correspond à l'établissement d'un parc à usage d'espaces verts publics.
Le secteur UZh admet les constructions à usage d'habitations et d'activité à caractère urbain.
Le secteur UZn correspond à la zone verte.

La zone est concernée par les risques de mouvement de terrain d'aléa faible et moyen.
Sur les secteurs de risques, toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (cf. art. R111-2 CU).

Article UZ.0 - RAPPELS

0.1 Périmètre de nuisance sonore

En application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 22/09/98 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit, le secteur est compris dans le périmètre de nuisance sonore de la ligne de la ligne SNCF 90 (catégorie 1), la ligne SNCF 70 (catégorie 2), l'A 31 (catégorie 1), et de la RD 657 (catégorie 2).

0.2 Clôtures

Les clôtures, sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.144.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) sont soumises à autorisation en raison de l'existence du P.L.U.

Article UZ.1 - OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1.1 Cas général :

Sont interdites, autre celles visées à l'article 2 :

1.1.1 Les constructions à usage :

- D'habitation autre que celles visées à l'article 2,
- De bureaux autres que celles visées à l'article 2,
- D'entrepôt et d'aires de stockage de marchandises autre celles visées à l'article 2,
- Industriel,
- Agricole.

1.1.2 Les caravanes isolées

1.1.3 Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes

1.1.4 Les carrières

1.1.5 Les habitations légères de loisirs

1.1.6 Les parcs résidentiels de loisirs

1.1.7 Les installations et travaux divers suivants :

- Les parcs d'attraction,
- Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m² et plus de 2 mètres de dénivelé lorsqu'ils ne sont pas liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone,
- Les dépôts de matériaux et de déchets à l'air libre.

1.1.8 Les installations classées

1.2 En secteur UZn

Sont interdites :

- Toutes constructions ne constituant pas une dépendance d'une propriété riveraine,
- Les extensions des constructions existantes dans une destination différente de celle actuelle,
- Les carrières,
- Les campings et terrains de caravaning.

Article UZ.2 - OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone. Ces logements ne sauraient être indépendants de la construction abritant l'activité principale ; ils y sont intégrés.
- Les constructions à usage d'habitation individuelle situées en zone UZh.
- Les constructions à usage de bureaux liées et nécessaires à l'administration des activités.
- Les constructions à usage d'entrepôt et d'aire de stockage de marchandises liées et nécessaires à l'activité principale.

Article UZ.3 - VOIRIES ET ACCES

3.1 Accès

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès automobile est interdit sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur minimale de 3,50 m.

3.2 Voiries

Toutes les voies privées communes ouvertes à la circulation publique des véhicules automobiles auront une chaussée minimale de :

- 6 m pour les voiries en double sens,
- 5 m pour les voiries en impasse.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services à la population (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Article UZ.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toute installation non destinée à un usage strict d'habitation, raccordable au réseau, est autorisée à se raccorder et à déverser des eaux usées après acceptation par le service d'assainissement, du respect des prescriptions indiquées et de la réglementation en vigueur.

Le cas échéant, dès l'établissement du branchement, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances à venir. Les fosses fixes, septiques, chimiques et appareils équivalents, abandonnés doivent être vidangés, désinfectés, comblés et démolis.

Les installations non raccordées au réseau public doivent disposer d'installations autonomes conformes et entretenues.

Les installations dont les rejets se déversent en milieu naturel doivent respecter les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment concernant les obligations de prétraitement.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales et sont prioritairement réalisés par infiltration ou par exutoire naturel lorsque les conditions techniques le permettent.

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement est rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur les parcelles privées, toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux.

Par ailleurs, la mise en place de dispositifs de prétraitement peut être imposée avant le raccordement sur le réseau public, notamment pour les parcs de stationnement.

4.3 Réseaux divers

Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis ou à défaut, être agrafés en façade sous les toitures.

Article UZ.5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Pas de prescription.

Article UZ.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées soit en limite, soit en retrait par rapport à la voie selon le recul minimum fixé au document graphique.

A défaut d'indication au document graphique, un recul minimum de 5 mètres est exigé à compter de l'alignement de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique des véhicules automobiles desservant la parcelle.

Article UZ.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Cas général

Par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, la construction doit se trouver :

- Soit contiguë,
- Soit en recul d'une distance au moins égale à 5 mètres.

S'il existe une seule construction avec pignon aveugle contiguë à l'une des limites séparatives, la construction doit jouxter cette limite.

7.2 Constructions de moins de 3,5 m de hauteur et édifices techniques communs de moins de 10 m²

Ces constructions doivent être implantées :

- Soit contiguës à une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en respectant les prescriptions de l'alinéa 7.1.

Article UZ.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale de 5,00 m les unes par rapport aux autres.

Article UZ.9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

Article UZ.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**10.1 Cas général**

A l'exception des ouvrages techniques de faible emprise, aucune partie d'immeubles ne pourra excéder 14 mètres.

La hauteur se mesure entre le point le plus bas du terrain aménagé au droit du polygone d'implantation (après nivellement) et le point le plus haut de la construction.

Au-dessus de cette hauteur, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables dont la section horizontale au-dessus de cette hauteur ne dépasse par 100 m².

Ces ouvrages seront toujours en retrait des façades principales d'une distance égale à 1 fois leur hauteur.

Les enseignes peuvent également être implantées au-delà de cette hauteur maximale si le règlement de publicité local le permet.

10.2 Dans le secteur UZh

La hauteur absolue des constructions est limitée à 10 mètres mesurée entre le point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction et l'égout de toiture.

10.3 Dans le secteur UZn :

Les constructions nouvelles à usage de dépendance auront une hauteur maximale de 5 mètres mesurée du point à altitude du terrain le plus élevé d'une façade et au point le plus élevé de la construction.

Les extensions des constructions existantes qui excèdent la hauteur de 5 mètres définies ci-dessus, peuvent s'effectuer à l'identique.

Article UZ.11 - ASPECTS EXTÉRIEURS

Le projet 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.

11.1 Cas général**11.1.1 Aspect des constructions**

- Les constructions devront présenter une grande qualité architecturale de volume, d'aspect et de matériaux, compatible à une bonne tenue générale et à une harmonie d'ensemble du secteur,
- Les constructions à caractère provisoire sont interdites,
- Les façades seront en matériaux d'aspect terminé,
- Les façades à caractère commercial sont soumises à l'harmonie de l'ensemble du secteur,
- Les façades en retour ou en retrait sur une limite séparative devront recevoir le même traitement de qualité que les autres façades,
- Les quais sont autorisés, dans le respect des reculs minima et sous réserve que les véhicules de déchargement n'empiètent pas sur la voirie tertiaire commune. Les cours de service utilisés en aires de stockage des matières ne devront pas être visibles de l'autoroute, des voies secondaires et tertiaires,
- Les aires de stockage des matières ne devront pas être visibles de la voirie secondaire.

11.1.2 Clôtures

Les clôtures sur rue seront réalisées :

- Soit par un muret de 0,40 m de haut surmonté d'une grille en serrurerie. Elles seront à redents dans le cas de pente du terrain.
- Soit en grillage obligatoirement doublées de haies vives.

Leur hauteur totale n'excédant pas 1,50 mètre.

Les clôtures en limite séparative, seront réalisées en grillage et doublées obligatoirement de haies vives.

11.2 Dans les secteurs UZh et UZn :

11.2.1 Aspect des constructions

- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des extensions doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale à l'exception des abris de jardin et des vérandas.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enfouies, ou, dans le cas où l'enfouissement est techniquement impossible, placées en des lieux où elles ne sont pas visibles depuis les voies publiques. Elles devront être masquées par des haies vives.

11.2.2 Clôtures en limite de domaine public

La hauteur de l'ensemble du dispositif ne doit pas excéder 1,50 mètre.

Ces hauteurs se mesurent par rapport au niveau du trottoir à la verticale du point considéré. Ces limites de hauteurs peuvent être dépassées au voisinage d'une porte ou d'un portail afin de réaliser un raccord harmonieux.

Article UZ.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes sur des emplacements aménagés sur l'unité foncière.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès. Le nombre minimum d'emplacements à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après. Le nombre minimum de places ainsi déterminé pour la construction ou l'installation, sera arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

Type d'occupation du sol

- Construction à usage d'habitation par logement : 2 emplacements.
- Construction à usage de bureaux d'administration, de secteurs publics ou privés - pour 100 m² de surface de plancher : 3 emplacements.
- Etablissements commerciaux supérieurs à 3000 m² : 12 emplacements minimum pour 100 m² de vente.
- Etablissements artisanaux : 1,5 emplacement pour 100 m² vente.
- Etablissements d'entrepôts : 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher.
- Construction à usage d'hôtels et de restaurants :
 - Pour 10 chambres : 5 emplacements,
 - Pour 10 m² de salle de restaurant : 2 emplacements.

Dans le cas d'activité non citée, le nombre de places de stationnement sera examiné suivant les besoins de l'opération.

Dans le secteur UZb :

Pour les surfaces commerciales de plus de 10 000 m², le nombre de places de stationnement sera examiné au cas par cas.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires qui seront déterminés dans chaque cas particulier.

Article UZ.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces végétalisés

15 % au moins de la surface de l'unité foncière doivent être constitués d'espaces libres végétalisés.

Les espaces publics et privés, y compris les talus, non utilisés pour les constructions, les voies, les aires de stationnement doivent être aménagés et convenablement entretenus. Ils seront engazonnés et arborés.



Les espaces repérés au plan par ce symbole doivent être traités en espaces verts. Ils sont donc inconstructibles.

13.1 Arbre haute tige

Il sera planté un arbre de haute tige et deux arbustes pour 100 m² d'espace engazonné, et éventuellement des haies vives.

13.2 Plantations des aires de stationnement

A l'exception des parkings surélevés, toute aire de stationnement non couverte doit comporter un arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement. Ces végétaux doivent être intégrés à la composition générale de l'aire de stationnement.

Article UZ.14 - SURFACE DE PLANCHER CONSTRUCTIBLE

Dans le secteur UZa :

La surface de plancher maximale constructible est fixée à 57.000 m².

Dans le secteur UZb :

Pas de prescription.

Dans le secteur UZc :

La surface de plancher maximale constructible est fixée à

40.000 m ² en UZ c1
13.500 m ² en UZ c2.

Dans le secteur UZd :

La surface de plancher maximale constructible est fixée à 35.000 m².

Dans le secteur UZe :

La surface de plancher maximale constructible est fixée à 5.000 m².

Dans le secteur UZh :

La surface de plancher est de 900 m².

Dans le secteur UZn :

La surface de plancher maximale constructible est fixée à 1.000 m².