

Règlement de la zone URP

Il s'agit de la zone du Panorama, secteur représentant une vitrine économique et un pôle de référence dans le domaine des biotechnologies, voué à accueillir une mixité fonctionnelle.

Elle comprend un sous-secteur, URPe, correspondant à une zone d'équipements collectifs, sportifs et de loisirs.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans l'ensemble de la zone URP, secteur URPe compris, sont interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles et de déchets, les entreprises de casse de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.
- les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.

Dans le sous-secteur URPe sont interdits :

- toutes les constructions sauf celles prévues à l'article 1.2.

1.2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

Dans l'ensemble de la zone URP, secteur URPe compris, sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition :
 - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

- L'implantation d'antennes-relais de téléphonie mobile dans les périmètres sensibles définis en annexe du PLU dès lors que l'intensité maximale du champ électrique au droit des vues des établissements ou des espaces ouverts concernés sera et demeurera égal ou inférieur à 2V/m équivalent 900 MHz sur l'ensemble du territoire de la commune et à 1V/m dans un rayon de 100 m autour des établissements publics et ceux recevant des enfants.

Dans le sous-secteur URPe sont autorisés sous conditions :

- Les structures d'accueil indispensables, liées au développement, à l'exploitation, et à la maintenance des zones sportives et de loisirs.
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics

Article 2. Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 3. Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Emprise au sol

Non règlementé.

3.2. Hauteur des constructions

3.2.1. Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions principales est fixée selon les prescriptions graphiques figurant au plan de zonage.

Dans l'ensemble de la zone URP et ses secteurs, un dépassement ponctuel de la hauteur maximale autorisée pourra être permis afin d'organiser une composition harmonieuse du front urbain au moyen d'un épannelage sur le dernier niveau de la construction d'une hauteur maximale de 3 m supplémentaire par rapport à la hauteur maximale autorisée.

La surface autorisée pour réaliser l'épannelage ne pourra dépasser 40% de la surface de la toiture de la construction.

Dans l'ensemble de la zone URP, dans une bande de transition de hauteurs, d'une profondeur de 20 m mesurée perpendiculairement à la limite de zone avec la zone UE :

- Dans les 10 premiers mètres à partir de la limite de terrain jouxtant la zone UE, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser 9 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse ou 8 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage
- Dans le reste de la bande des 10 m, la hauteur des constructions est limitée à 12 m à l'acrotère ou 11 m à l'égout du toit et 14 m au faîtage.

3.2.3. Dispositions particulières :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

Les constructions sur toiture-terrasse peuvent dépasser le plafond imposé à condition :

- qu'elles ne dépassent pas une hauteur de 1 m,
- qu'elles soient implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur,
- qu'elles abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des machineries d'ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées et les capteurs d'énergie.

Dans la bande de transition de hauteurs, la construction pourra toutefois dépasser les hauteurs autorisées si elle s'adosse à une construction existante en bon état et d'une hauteur supérieure sur un terrain voisin, pour masquer les héberges voisines.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1. Dispositions générales :

Dans l'ensemble de la zone les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

Les saillies sur alignement des voies publiques ouvertes à la circulation sont autorisées, à condition qu'elles n'avancent pas plus de 0.80 m et qu'elles soient situées à 3.50 m au moins au-dessus du niveau de sol mesuré à l'alignement.

Les saillies sur la marge de reculement sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 1.50 m sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 3.50 m minimum au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement.

Concernant les saillies sur le domaine public départemental, les dispositions applicables sont définies au titre I du règlement de la voirie départementale approuvé le 15 décembre 1994.

3.3.2. Dispositions particulières :

Dans les cas de constructions neuves, les propriétés situées à l'angle de 2 voies carrossables supportent un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 5 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.

Toutefois, ce pan coupé peut ne pas être exigé s'il ne justifie ni par des considérations d'harmonisation avec les autres angles du carrefour, ni avec des considérations de lisibilité.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1. Dispositions générales :

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives devront avoir une distance comptée horizontalement de tout point de la façade aux limites séparatives de :

- au moins égale à 6 m en cas de baie de pièce principale
- au moins égale à 3m dans les autres cas.

3.4.2. Implantation par rapport aux limites de la zone UE :

Dans l'ensemble de la zone URP, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de la zone UE.

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade aux limites séparatives doit être :

- au moins égale à 8 m en cas de baie de pièce principale
- au moins égale à 3 m dans les autres cas.

3.4.3. Dispositions particulières :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle les éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que :

- les éléments de modénature, marquises, débords de toiture,
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0.30 m d'épaisseur,
- Les parties enterrées des constructions,
- Les rampes d'accès de garage,

- Les perrons et escaliers d'accès.

Les constructions peuvent être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus lorsque les propriétaires voisins par acte authentique et transcrit s'obligent réciproquement à créer une servitude dite de "cour commune", propre à respecter les règles ci-dessus.

Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, ne respectant pas les prescriptions énoncées ci-dessus, ne sont pas tenues de les respecter sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée
- que les vues éclairant des pièces principales respectant les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

3.5. Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article 4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

Les bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne devront pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

L'architecture des constructions devra assurer leur insertion dans l'environnement urbain proche et lointain.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent bénéficier d'une intégration paysagère optimale.

Traitement de la façade :

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Pour les constructions existantes, les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, persiennes) devront dans la mesure du possible être conservés et restaurés. Leur reconstitution pourra être exigée.

Les pignons devront être traités en harmonie avec la façade tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.

Aspect des matériaux :

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps, parmi les matériaux les plus utilisés dans l'architecture fontenaisienne.

A titre d'exemple, les matériaux d'aspect suivant sont à privilégier :

- En façade : la pierre meulière, l'enduit gratté et taloché, et la pierre de taille plus spécifiquement dans les secteurs du centre-ville et les entrées de ville.
- Pour les toitures à pentes : la tuile et le zinc.

Toitures :

Sont interdites les couvertures apparentes telles que l'aspect en amiante ciment ou en papier goudronné.

Les couvertures des constructions annexes visibles de la rue doivent être en harmonie avec la construction principale.

Clôtures :

Les clôtures sur les voies publiques adjacentes existantes ou projetées ne doivent pas comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 0.80 m. Elles pourront être surmontées d'un dispositif ajouré sur au moins 50 % de la surface. Il est recommandé de doubler les clôtures de haies végétales constituées d'essences locales.

La hauteur totale du mur plein et de la grille ne pourra être supérieure à 2 m sauf pour les piliers de portail d'entrée où il sera admis une hauteur de 2.20 m.

La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne peut excéder 2.60 m.

En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage vertical doublé d'une haie vive d'essences locales. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.

Cas particuliers :

En cas de raisons de sécurité de défense ou assimilées, il ne sera exigé d'appliquer aucune disposition particulière.

Lors de la modification partielle d'une clôture existante d'une hauteur supérieure à 2 m, sa reconstitution à sa hauteur initiale pourra être admise.

Les dispositions relatives aux clôtures ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Façades commerciales :

Il est recommandé que le traitement des façades soit assuré sous réserve du respect des dispositions suivantes :

- les devantures devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné,
- les percements de vitrines ne peuvent dépasser les limites des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité

Divers :

Les ventilations des sous-sols devront s'harmoniser avec le reste de la construction tant pour ce qui est de leur situation et de leur volume que les matériaux dont elles sont constituées.

4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

4.2.1. Performance énergétique

Pour les nouvelles constructions et les constructions existantes, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable est autorisée au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la zone, à la condition qu'ils n'excèdent pas 1m.

Les nouvelles constructions à vocation d'habitation doivent présenter des niveaux de performance énergétique 20% supérieurs à la Réglementation Thermique en vigueur, en termes de consommation énergétique (CEP) et d'efficacité bioclimatique (Bbio). Toutefois, si la Réglementation Thermique en

vigueur impose une performance correspondant aux critères des constructions passives ou à énergie positive, il n'est pas demandé d'aller au-delà de cette norme.

4.2.2. Fonctionnalité des toitures

Les nouvelles constructions présentant une toiture ou portion de toiture terrasse doivent prévoir la végétalisation de ces dernières ou l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Article 5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

5.1. Dispositions générales :

Sur l'ensemble de la zone URP hors secteur URPe :

30% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts.

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant.

Les plantations doivent être composées d'essences locales, limitant les besoins en eau.

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant, en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins, et la végétalisation des fonds de parcelles.

5.2. Dispositions particulières :

Dans le secteur URPe en particulier, l'aménagement des espaces libres doit tenir compte :

- De la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale du secteur,
- De la topographie et de la composition du terrain, afin que leur composition soit adaptée à la topographie du Panorama.

En cas de nouveaux travaux sur des constructions existantes, édifiées de façon régulière et avant la date d'approbation du PLU, et ne respectant pas les dispositions des articles 5.1.1. et 5.1.2, il ne sera pas appliqué ces règles. Le projet devra toutefois prévoir une augmentation de la surface des espaces verts.

Il n'est pas fixé de règle pour les projets d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsqu'ils requièrent des espaces libres non plantés. Toutefois, ces espaces doivent être traités dans le sens d'une perméabilisation maximale des sols.

5.3. Alignements d'arbres à préserver, au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article 6 : Stationnement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Section 3 : Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

Article 8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions communes aux zones urbaines.