

# ZONE UF

## 1- Usage des sols et destination des constructions

### ARTICLE 1.1 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

*Tout ce qui n'est pas interdit ou soumis à conditions particulières est autorisé par défaut.*

#### Sont interdits dans la zone UF :

- 1-Les constructions destinées aux exploitations agricoles.
- 2-Les constructions destinées aux exploitations forestières.
- 3-Les constructions à destination industrielle.
- 4-Les constructions à destination de logement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UF-1.2 .
- 5-Les constructions à destination d'hébergement.

#### Il est par ailleurs interdit dans la zone UF :

- 1-Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.
- 2- Les terrains de camping et de caravaning.
- 3- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs.
- 4- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 5- Les dépôts de toute nature.

### ARTICLE 1.2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A CONDITION PARTICULIERES

#### Sont autorisés sous condition dans la zone UF :

- 1- Les constructions à destination de logement, à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire et indispensable pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage du site. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité. Il sera limité à un seul par unité foncière.
- 2- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 3- Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre défini autour des Monuments Historiques.
- 4- Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux différents articles concernant la présente zone.
- 5 - De plus, sont autorisés sous condition, les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone

### ARTICLE 1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

## 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées (incluant les extensions), ne pourra excéder 60 % de la superficie totale de la parcelle.

#### B- Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 m à l'égout du toit. Toutefois, des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.

Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti sur la propriété voisine dès lors que l'épannelage de la rue reste cohérent.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

#### C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées en respectant un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe de la voie.

L'implantation de la construction doit prendre en compte l'implantation des autres constructions, leur volumétrie, la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

#### En bordure de l'Autoroute l'A64 :

- Les façades face à l'Autoroute ne devront pas être en pignon.
- Les constructions devront respecter un alignement à 50 mètres par rapport à l'axe ou à l'alignement des bâtiments existants.

#### D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle devra être implantée :

- soit sur les limites séparatives latérales ;
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

Les bâtiments à usage de bureaux et de logement de fonction devront être traités dans l'esprit des volumes, matériaux et teintes des bâtiments d'activités. Les locaux à usage d'habitation seront intégrés au bâtiment principal d'activités.

L'harmonie de l'ensemble sera renforcée par un aménagement paysager de qualité en cohérence avec l'ensemble paysager global de la zone d'activité.

**Toiture**

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi sauf pour les toits terrasses.

Les toitures autres que terrasse auront une pente maximum de 35%.

**Façades**

Les façades face à l'autoroute ne devront pas être en pignon.

Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et dans les mêmes tons.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble harmonieuse.

**Clôture**

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois leur réalisation est assujettie aux prescriptions suivantes :

- sur voie publique :

Elles ne devront pas dépasser 2 m, et doivent être constituées d'une haie végétale ou d'un grillage plastifié avec poteau cornière métallique, doublé d'une haie végétale d'essences locales mélangées.

- sur limite séparative :

Elles seront constituées soit :

Par une haie végétale d'essences locales mélangées, doublées ou non d'un grillage.

Des dépassements de hauteurs sont autorisés, si cela est justifié pour des raisons de sécurité.

**Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**

Les restaurations, agrandissements, surélévations, ou tout autre travaux sur un élément de bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade...

Ils devront également préserver l'intérêt patrimonial de l'élément, ainsi que la qualité paysagère, architecturale et urbaine du site.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors qu'est respecté et mis en valeur le caractère de la construction initiale et son intérêt patrimonial.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis.

La démolition des éléments inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite.

Les projets de construction et d'utilisation des sols ne devront pas porter atteinte aux éléments et ensembles patrimoniaux inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS****1-Espaces non imperméabilisés**

Sur chaque unité foncière privative, 25% au moins de la surface doit être engazonné et doit comporter au moins un arbre de haute tige par 500 m<sup>2</sup> de terrain.

**2- Espaces libres et plantations :**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements. S'ils sont paysagers, les bassins de rétention seront décomptés comme espace vert.

Des écrans de verdure d'essences locales mélangées suffisamment fournis masqueront les aires de stockage. Sur les parcelles en limite avec les zones N (naturelle), A (agricole) et U (urbaine) à dominante d'habitation, des plantations denses et diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone d'activités et ces autres zones.

**Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**

Les espaces libres mettant en valeur les éléments du patrimoine identifiés dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, seront en grande majorité maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des «pleins et des vides» de manière notable.

**3- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux :**

Les clôtures végétalisées en limite séparatives seront privilégiées dans la limite de 2 mètres de hauteur. Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

**4- Espaces Boisés Classés**

Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

**5- Concernant les éléments paysagers protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :**

Les éléments et secteurs paysagers (parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet...), identifiés dans le PLU doivent être conservés.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte, etc.) existants.

Lors de l'implantation des constructions, les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible.

**ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit-être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est exigé, pour les constructions nouvelles et aménagements de constructions existantes et activités suivantes :

**1 – Commerce dont la surface de vente est supérieure à 200m<sup>2</sup>**

Une place par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de vente.

**2– Bureaux :**

Une place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**3 – Hébergement hôtelier et restauration**

Hébergement hôtelier : Une place par tranche de 40m<sup>2</sup> par chambre.

Restauration : Une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**4 – Stationnement des deux roues**

1 place pour 2 roues pour 5 salariés.

**5-Mutualisation des espaces de stationnement :**

Dans les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques (commerciales, artisanales, bureaux, hôtellerie, restauration, ...), il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve que cela corresponde aux besoins particuliers des occupations ou utilisations du sol et que les conditions normales d'utilisation soit respectées en justifiant par un calcul détaillé.

### 3- Equipements et réseaux

#### ARTICLE 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

##### 1- Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte des déchets, et être adaptés à l'opération future.

Les accès aux engins de secours devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins ».

##### 2- Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie, existante ou à créer, publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

##### 3- Accessibilité

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

**ARTICLE 3.2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX****1 – Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

**2 – Assainissement****Eaux Usées domestiques**

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au PLU (Cf. pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

**Eaux Usées non domestiques**

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

**Eaux Pluviales**

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer en priorité sur la parcelle avec la réalisation de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas d'insuffisance ou d'impossibilité, toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou au fossé : dans ce cas, le débit en sortie de parcelle sera conforme aux prescriptions des instructions du service technique.

**3 – Electricité**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront de préférence être réalisés en souterrain. S'ils sont apparents, les câbles devront être scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

**4 – Télécommunications**

Les nouvelles constructions devront être raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

**5- Défense en eau contre l'incendie :**

Les points d'eau incendie permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments devront être conformes aux normes françaises en vigueur.