CHAPITRE 7 : ZONE UF

CARACTERE DU SECTEUR (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La zone UF correspond à la zone d'activité artisanale. Elle a vocation à permettre le maintien et le confortement des activités existantes et l'accueil de nouvelles activités.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UF, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article 2 ;
- Les constructions à usage industriel autres que celles autorisées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- L'hébergement hôtelier ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 2 ;
- Les campings et les parcs résidentiels de loisirs;
- Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs.

Dans la zone non aeficandi repérée sur le document graphique, toutes les nouvelles constructions à usage d'habitation, de commerce, d'activités artisanales et industrielles, d'entrepôt, d'exploitation agricole ou forestière, d'hôtellerie et de bureaux sont interdites.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et installations incompatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU sont interdites.

Dans le secteur ayant accueilli l'ancienne décharge repéré sur le document graphique, sont également interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la nature des sols, comme précisé au chapitre 1 au titre IV du présent règlement.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans la zone UF, sont autorisés :

- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;

- Les constructions à usage d'habitations à condition d'être nécessaires et directement liées à une activité présente sur le site (gardiennage, etc.), dans la limite d'une par entité foncière existant à la date de révision du PLU et à condition d'être intégrées au bâtiment professionnel.
- Les constructions à usage industriel sous réserve d'être compatibles avec les autres activités de la zone et que soient mises en œuvre toute disposition utile pour les rendre compatibles avec les autres activités de la zone et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

Dans le secteur soumis à des risques du fait de la nature des sols repéré sur le document graphique, sont seulement autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 1 du titre IV du présent règlement.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

La largeur des accès doit être de 3 mètres minimum. Une largeur supérieure pourra toutefois être exigée dans les cas suivants :

- En fonction de la configuration des lieux, notamment pour des raisons de visibilité ou de sécurité ;
- Du nombre de bâtiments desservis et de leur destination (bureaux, logements, commerces…);
- Des caractéristiques du tissu bâti avoisinant ;

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Hors agglomération, toute création d'accès est interdite sur la RD 313.

3.2 – Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile, conformément à l'arrêté interministériel du 31 janvier 1986 modifié relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

4.2 - Assainissement - Eaux usées

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif si celui-ci venait à être réalisé.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions règlementaires en vigueur.

4.3 - Assainissement - Eaux pluviales

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées et doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

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.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

4.5 - Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en observant un recul par rapport à la voie minimal de 5 mètres. Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies la desservant, ce retrait doit être observé par rapport à la limite donnant sur la voie la plus importante. Les autres limites peuvent être considérées comme des limites séparatives pour l'application de la présente règle.

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD313. Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

Une marge de recul de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la RD313 est autorisée dans les cas suivants :

-lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental ;

-les serres agricoles et les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes. La distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mat de l'éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mat.

Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans restriction à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront s'implanter par rapport aux limites aboutissant aux voies :

- soit sur une des limites séparatives sous réserve de ne pas créer de nuisances supplémentaires ;
- soit en observant un recul minimal par rapport aux limites séparatives de 5 mètres.

Par rapport aux autres limites, les constructions devront s'implanter en recul de 5 mètres minimum.

Dans le cas de constructions existantes à la date de révision du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de reculement existante pourra être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.

Le retrait est réduit à 1 mètre pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 2 mètres.

ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UF 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), et au point le plus haut de la construction (faîtage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres.

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …) ;
- pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante.

Adaptation au relief du terrain et aux constructions existantes

Si la nouvelle construction est accolée à une construction existante d'une hauteur plus importante, elle pourra avoir une hauteur supérieure à celle autorisée dans la limite de celle de la construction voisine existante.

L'aménagement et les extensions des constructions existantes sont autorisés à la même hauteur que le bâtiment initial.

Dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions).

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Aspect extérieur des constructions

Les enduits, les peintures de ravalement et les briques doivent s'harmoniser avec l'environnement.

L'emploi en façade de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates est interdit. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc…) est interdit.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Clôtures

En limite de zones naturelle et agricole, les clôtures doivent obligatoirement être constituées de haies vives denses, doublées ou non d'un grillage. Ce grillage peut être composé d'un soubassement d'une hauteur maximum de 20 cm.

La hauteur totale de la clôture sera de 2,0 mètres minimum.

Toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de la RD313 pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Lors de toute construction ou aménagement, le projet s'efforcera de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le demandeur devra joindre le plan masse indiquant l'emplacement des arbres, haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments conservés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences mentionnées l'annexe 3 du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 4 du présent règlement, est interdite.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES & D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UF 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

ARTICLE UF 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.