CHAPITRE III

Règlement applicable à la Zone UF

Caractère de la zone

Cette zone est caractérisée par la présence de services : bureaux, artisanat, industries légères et de leurs constructions annexes : entrepôts et activités supports.

L'habitat est exclu de cette zone, sauf cas exceptionnel de logement nécessaire au fonctionnement des activités.

L'impact de la zone doit être minimisé par un traitement paysager qualitatif des délaissés des aires de stationnement, des abords et des espaces libres. Par ailleurs un traitement architectural de qualité des constructions s'impose.

SECTION I :

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UF1 Occupations et utilisations du sol interdites

Rappels

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L-130 1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées aux titres UF2, et notamment :

- les dépôts non compatibles avec l'insertion paysagère et la proximité du secteur urbanisé et, en tant qu'utilisation principale de la parcelle, les dépôts de toute nature, les stationnements.
- les installations classées autres que celles définies à l'article UF2 ;
- les constructions à usage d'habitation autres que celles définies à l'article UF2 ;
- le stationnement isolé des caravanes, mobil home, camping-car et l'habitat léger de loisir quel qu'en soit la durée et l'usage, les terrains de camping et de caravanage ;
- les affouillements ou exhaussements des sols existants autres que ceux décrits à l'article UF2 ;

Article UF2 Occupations et utilisations du sol admises

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
- Des éléments de paysage, « naturels » ou bâtis, isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-7° et R.123-21-h du Code de l'Urbanisme, pour des

motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation.

- En vertu de l'article L 111-3 du Code rural, il doit être imposé aux projets de construction à usage d'habitation ou professionnel situés à proximité de bâtiments agricoles existants et soumis à une autorisation de construire la même exigence d'éloignement que celle prévue pour l'implantation ou l'extension de ces bâtiments par les dispositions réglementaires en vigueur, notamment l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

Sont admises les occupations et utilisations suivantes :

- les constructions à usage de bureaux et de services ;
- les constructions à usage d'activité industrielle soumises ou non à la réglementation des installations classées et compatibles avec le voisinage des secteurs urbanisés ;
- les constructions à usage d'activité commerciale, artisanale soumises ou non à la réglementation des installations classées et compatibles avec le voisinage des secteurs urbanisés ;
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ;
- les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure, les ouvrages techniques, y compris postes électriques, etc..., et sanitaires nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou privés, qui doivent respecter les dispositions des articles 6 à 14 du présent règlement ;
- les reconstructions à l'identique après sinistre, les travaux d'entretien des constructions existantes et les opérations de réhabilitation.
- les constructions à usage de stockage, dès lors qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 14 du présent règlement ;
- les dépôts d'hydrocarbure, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées au gardiennage ou à la surveillance des établissements et intégrées dans les constructions d'activités édifiées dans la zone dont l'architecture devra s'intégrer à son environnement industriel.
- l'aménagement et l'extension mesurés des bâtiments existants, dès lors que les dispositions prévues aux articles 3 à 14 du présent règlement appliquées à l'ensemble de la construction obtenue sont respectées ;
- Les aires de stationnement paysagères, dès lors que leur aménagement participe à l'amélioration des lieux et du paysage ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol nécessaires à la construction sous réserve de ne créer ni gêne ni contrainte aux riverains comme à la bonne tenue de la zone ou du domaine public, et dès lors que leur aménagement participe de façon argumentée à l'amélioration des lieux et du paysage.

SECTION II :

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UF3 Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par voie authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

2) Voirie

Est interdite l'ouverture de toute voie non destinée à desservir une installation autorisée.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, et, lorsqu'elles se terminent en impasse, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UF4 Desserte en eau et assainissement

1) Eau potable

L'alimentation en eau potable de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément et des constructions à usage d'habitation autorisées doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'assainissement.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'assainissement et aux prescriptions particulières ci-après :

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires telles que les eaux de refroidissement qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement, sauf si ces dernières sont en quantité assez faible pour que la dilution résultant de ce mélange n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnés à leur desserte par un réseau d'égout recueillant les eaux résiduaires industrielles après qu'elles aient subi le pré-traitement approprié, et les conduisant au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé, compte tenu des pré-traitements ou à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

b) Eaux pluviales

Le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées ne doit pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

3) Les postes électriques, réseaux et divers équipements

a) Réseaux

Les ensembles de constructions doivent être équipés autant que possible de réseaux communautaires souterrains de distribution de la télévision et de la radiodiffusion sonore en modulation de fréquence.

Concernant le réseau téléphonique, l'usager doit réaliser une infrastructure souterraine conforme aux normes prescrites en vigueur.

Sauf difficultés techniques, les réseaux électriques doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public. Les antennes paraboliques doivent être disposées de la façon la plus discrète possible, de façon à n'être pas en vue de l'espace public.

b) Postes électriques, ouvrages techniques

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Il est recommandé de les entourer de haies végétales à moins que, délibérément, on souhaite les intégrer aux constructions voisines.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Si pour des raisons techniques cela s'avère impossible, elles doivent être disposées de façon à être le moins visible possible de l'espace public et entourées de végétation à caractère persistant.

Article UF5 Caractéristique des terrains

Sans objet

Article UF6 Implantation par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Les constructions sont implantées à l'alignement ou en retrait des de toutes les voies ou de la ou des limites qui s'y substituent. Le maintien d'une continuité visuelle à l'alignement et d'une limite à l'autre est impératif.

Les implantations doivent respecter le cas échéant les règles de recul liées aux installations classées.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas de façon obligatoire aux reconstructions à l'identique après sinistre et aux opérations de rénovation ou réhabilitation sans modification conséquente de l'implantation de la construction existante.

Article UF7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions en limite séparative ou en continuité des constructions existantes est admise. Dans les autres cas, les constructions doivent avoir un recul minimal de 5,00 mètres par rapport aux différentes limites séparatives.
Les implantations doivent respecter le cas échéant les règles de recul liées aux installations classées.

D'autres implantations sont admises pour les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics.
Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas de façon obligatoire aux reconstructions à l'identique après sinistre et aux opérations de rénovation ou réhabilitation sans modification conséquente de l'implantation de la construction existante.

Article UF8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le cas de constructions non accolées une distance au moins égale à 4.00 mètres peut être imposée entre les constructions sur une même propriété.
Cette distance peut être réduite si des raisons techniques ou architecturales le justifient, dans le respect des règles d'hygiène et de sécurité.
En présence de baie d'une pièce d'habitation ou de travail sur les murs concernés, les dispositions du code civil sont applicables.

Ces dispositions ne s'appliquent pas de façon obligatoire aux reconstructions à l'identique après sinistre et aux opérations de rénovation ou réhabilitation sans modification conséquente de l'implantation de la construction existante.

Article UF9 Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol. Les éventuels sous-sol de la construction doivent également respecter les conditions d'emprise au sol.
L'emprise au sol résulte des règles édictées aux articles UF6, UF7 et UF8 du présent règlement.

Article UF10 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée en tout point du faîtage ou de l'acrotère - ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder **12,00 mètres**, à l'exception d'éléments tels que silos, pour lesquels il n'est pas fixé de hauteur, et dont les dimensions doivent être argumentées et traitées volumétriquement et architecturalement de façon compatible avec les impératifs paysagers et urbains.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas de façon obligatoire aux reconstructions à l'identique après sinistre et aux opérations de rénovation ou réhabilitation sans surélévation.

Article UF11 Aspect extérieur

I - Généralités

Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'urbanisme s'applique (cf. annexe)

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux éléments architectoniques, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public et notamment depuis les entrées de ville, qu'aux «arrières» souvent visibles depuis l'extérieur de la commune ou depuis les crêtes, et devant présenter un environnement valorisé, compte tenu notamment de la qualité du paysage.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, et y compris les éventuels constructions destinées au logement de gardiennage, doivent refléter le caractère industriel et d'activité de la zone et prendre en compte les bâtiments voisins et le site, afin d'établir un dialogue harmonieux.

Le caractère des constructions ainsi que le choix des matériaux doivent être adaptés au paysage en limite duquel les constructions de la zone sont situées sans pour autant nier le caractère industriel ou d'activité de la zone.

II - La Forme

1) Les toitures et façades

Les constructions autorisées doivent être couvertes par des toitures s'insérant correctement dans leur environnement.
Les toitures doivent présenter une forme travaillée. Les étanchéités de toitures "terrasses" ainsi que les couvertures en tôles métalliques traitées par tous les moyens évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée (peinture laquée en usine par exemple) sont autorisées.
Des matériaux et couleurs variés peuvent être acceptés, dans le respect de l'insertion paysagère et urbaine.
Si nécessaire, les volumes importants doivent être fractionnés afin d'assurer une meilleure intégration paysagère.

Sont interdits : les couvertures en fibrociment, en tôles métalliques non traitées, l'emploi de tout matériau brillant. La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Le blanc est proscrit, en dehors d'éléments ponctuels.

2) Enseignes et publicités

On doit porter un soin particulier aux devantures, publicités et enseignes des commerces et activités. On peut utiliser des couleurs vives de façon à animer les constructions les plus simples, et à l'inverse s'intégrer plus modestement dans les bâtiments présentant une façade plus travaillée. On doit préférer de façon générale les enseignes peintes aux caissons lumineux.
Les enseignes devront faire partie intégrante de la façade des bâtiments et ne devront en aucun cas dépasser le faîtage.

III - Les clôtures

1) <u>Nature et aspect</u>

a) Sur rue et dans le tissu aggloméré d'habitat, les clôtures obligatoires seront de même nature que celles définies dans le règlement pour les constructions à usage d'habitation contiguës à l'accès.

b) Dans les autres cas et pour les autres limites, les clôtures seront de préférence végétales doublées ou non par un grillage et piquets verts.

Ces prescriptions ne concernent pas les clôtures minérales existantes. La construction de clôtures minérales en continuité de clôtures minérales existantes est admise : même hauteur, même matériaux, même nuance de couleur.

c) Sont interdits Les clôtures réalisées avec des matériaux de fortune ou l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ainsi que les murs en plaques de béton entre poteaux. sur rue - ils sont admis sur les autres limites s'ils sont doublés d'une haie végétale.

2) Hauteur

Les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur de 2.00m.

IV - Les annexes et abris divers

La construction d'annexes telles que remises ou abris avec des moyens de fortune est interdite.
Les murs et toiture des annexes et ajouts doivent être réalisés avec soin et en rapport avec les constructions principales dont ils dépendent.

Article UF12 Stationnement des véhicules

Les exigences de stationnement concernent toutes les constructions.
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
Les dispositions de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Pour le calcul des surfaces à réserver pour le stationnement il doit être tenu compte du nombre de véhicules de livraison, de service, des véhicules du personnel et des visiteurs.

Article UF13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1) Protection des espaces boisés classés et du paysage

Les espaces boisés figurant au plan sont classés «espaces boisés à conserver ou à protéger ». Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

Des éléments de paysage, «naturels », isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation.

2) Réglementation des espaces libres et plantations

De façon générale, les essences exogènes (non locales) qui banalisent le paysage sont proscrites. Sur rue, sont ainsi interdits landys, thuyas, cyprès.

a) Jardins privatifs

Les surfaces libres de toute construction, de stationnements et d'aires d'évolution, y compris marges de reculement doivent être obligatoirement traitées en espace vert de pleine terre.
Le traitement des surfaces plantées doit utiliser les essences locales.

b) Clôtures végétales

Les éventuelles clôtures végétales participent à un objectif d'aménagement paysager, à un objectif de participation à la définition de l'espace public et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Elles doivent être disposées à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et doivent être régulièrement entretenues.
Les traitements des haies et clôtures végétales doivent utiliser les essences locales.

c) Abords des aires de stationnement

Les délaissés des aires de stationnement doivent être obligatoirement plantés et entretenus.
Les aires de stationnement de plus de 200 m² doivent faire l'objet d'un plan de paysagement et doivent être protégées et divisées par des bosquets boisés et/ou des haies vives, afin, tout à la fois, d'en réduire les nuisances et d'en améliorer l'aspect.
Les traitements des plantations des aires de stationnement doivent utiliser les essences locales.

SECTION III :
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article UF14Possibilités maximales d'occupation du sol

La densité applicable aux parcelles résulte des dispositions applicables aux articles UF6 à UF10.