

CHAPITRE 7 : **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUF**

Caractère de la zone :

Zone naturelle destinée à accueillir des activités artisanales des petites industries et des activités commerciales

Les projets menées sur cette zone devront prendre en considération les orientations d'aménagement inscrites au document 2.2 chapitre B4 du présent Plan Local d'Urbanisme

Section 1 **NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

Les articles AUF 1 & 2 sont identiques à ceux de la zone UF.

Section 2 **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

Les articles AUF 3 à 13 sont identiques à ceux de la zone UF.

Section 3 **POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

L'article AUF 14 est identique à celui de la zone UF.

CHAPITRE 3 : **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF**

Caractère de la zone :

**Zone construite réservée aux activités artisanales, aux petites industries et
aux activités commerciales**

Ce territoire, renforcé par une zone AUF doit être organisé pour lui permettre de se développer. C'est tout l'enjeu de
l'orientation d'aménagement inscrite au document 2.2 chapitre B4 du présent Plan Local d'Urbanisme et à laquelle les
projets menés sur cette zone doivent s'adapter.

Section 1 **NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

Article UF 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions d'habitations isolées autres que celles définies à l'article 2
- Les lotissements à usage d'habitation
- Toute nouvelle construction à usage agricole
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les terrains de camping caravanning ainsi que le stationnement ou l'implantation de caravanes, mobiles home et similaires
- Les parcs de jeux, aires de jeux et de sports ouvertes au public.

Article UF 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées à condition que soit mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter le dangers et nuisances pour le voisinage.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est nécessaire et directement liée aux activités antérieures ou simultanées de la zone, et que leur surface hors œuvre nette n'excède pas 200m².
- Les dépôts à condition qu'ils soient invisibles depuis l'espace public.

Section 2 **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

Article UF 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, des biens et des personnes. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

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

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, 8 m de plateforme pour permettre un classement ultérieur de la voirie communale.

De plus, elles doivent permettre le croisement des véhicules lourds et comporter au moins un trottoir.

Article UF 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution en eau potable.

A défaut de réseau public, des dispositions techniques (telles que captage, forage ou puits particulier), sont autorisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement :

Toute construction neuve doit, si il existe, être raccordée au réseau collectif.

Lorsque l'assainissement gravitaire n'est pas possible, la pompe de relevage nécessaire au raccordement reste à la charge du pétitionnaire.

Eaux pluviales :

Toutes les constructions neuves doivent être raccordées au réseau d'eau pluviale collectif.

- En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété).
- Dans tous les cas, le constructeur doit prévoir, à sa charge, la mise en place :
 - d'une cuve de rétention d'eau pluviale (pour minimiser l'impact des précipitations abondantes) d'un minimum de 5m³. En fonction de la superficie couverte le service instructeur pourra demander une capacité de rétention proportionnelle à la taille de la construction.
 - d'un séparateur d'hydrocarbure.

Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent, si il existe, être rejetés dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus, conformément à l'article L35.8 du Code de la Santé Publique. Elle peut être subordonnée à certaines conditions notamment à un prétraitement approprié.

4.3. Réseaux secs :

Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux de distribution en électricité et branchements devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades.

Télécommunications :

Sauf cas d'impossibilité technique, l'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseaux câblés...) sera réalisé en souterrain ou, à défaut, intégré à l'aspect extérieur des façades.

Eclairage public :

Sauf cas d'impossibilité technique, l'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain ou, à défaut, intégré à l'aspect extérieur des façades.

Article UF 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet

Article UF 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 3 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur.

Article UF 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 mètres.
- Soit le long des limites séparatives.

Article UF 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être éloignées d'au moins 5 mètres.

Article UF 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne doit pas dépasser 60 % de la superficie du terrain support de la construction.

Article UF 10 – HAUTEUR

La hauteur au faîtage est limitée à 12 mètres, sauf contraintes techniques dûment justifiées.

Article UF 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Insertion des constructions dans le paysage

L'article R111.21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable :

« Le permis ne peut être refusé ou accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 de perspectives monumentales ».

En conséquence, des adaptations aux règles ci-dessous pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d'architecture ou d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifient, et en fonction des conditions de visibilité de l'immeuble depuis l'espace public.

Par ailleurs, a titre exceptionnel, tout projet d'expression contemporaine et innovant ou l'aspect aura rendu possible l'expression d'une architecture sobre, parfaitement intégrée au contexte paysagé (bâti et naturel) et économe d'espace pourra être accepté.

11.2 Aspect des constructions neuves

11 .2.1 Généralités

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant. Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont de type régional affirmé étranger à la région sont interdites. Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc....

Les gardes corps doivent être le plus simple possible et s'inscrivent sous un seul plan. Les imitations peintes de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres, etc....

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

11 .2.2 Toitures

Les toitures doivent avoir au minimum 2 pans par volume dans le sens convexe. Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. L'inclinaison des différents pans doit être identique et sera inférieure à 45%.

Les annexes accolées à la construction principale pourront ne comporter qu'un seul pan.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

11 .2.3 Matériaux.

Les couvertures seront exécutées en tuiles en terre cuite de couleur rouge brique, d'aspect extérieur semblable à la tuile « romane » ou « canale ».

Les couvertures des vérandas et des serres pourront être translucides.

Pour les bardages, Les matériaux présentant des qualités de brillance et des couleurs agressives sont interdits.

Façades commerciales

Un soin particulier devra être porté aux devantures des magasins et à toutes les entrées qui devront être traitées de façon à mettre en évidence leur activité.

Les dépôts de matériels et autres espaces techniques, devront être mis en retrait de la voie publique, de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles.

11 .2.5 Autres constructions

- Tous les stockages de gaz doivent être dissimulés et répondre à la réglementation en vigueur.
- Les panneaux solaires doivent être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment et leur impact visuel devra être limité depuis l'espace public.
- Les climatiseurs ne seront pas visibles depuis l'espace public.
- Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides doivent être intégrés aux clôtures et aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.
- Les paraboles ne seront pas visibles depuis l'espace public sauf contrainte technique justifiée.

11 .2.6 Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Leur aspect doit permettre d'assurer la continuité de l'alignement bâti et la liaison visuelle entre deux constructions non contiguës.

Par ailleurs, elles ne devront pas entraver la sécurité de la voirie et n'excéderont pas :

- une hauteur de 1,50 mètres si elles sont pleines
- une hauteur de 2 mètres (comprenant un muret de 60cm maximum) si elles sont ajourées. Ce dernier peut être doublé par une haie végétale obligatoirement constituée d'essences locales.

11.3 Tenue des parcelles

Les constructions quelqu'en soit leur destination et les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés en périphérie de la zone d'habitation, ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

Article UF 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Article UF 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres à hautes tiges et plantations existantes doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes (dans le cas exceptionnel où ils doivent être abattus).

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre par 6 places de stationnement et un aménagement paysager de chaque parcelle sera recherché.

Les espaces non utilisés pour la construction, la circulation et le stationnement devront être en gazonnés.

Les dépôts stockages et décharges seront entourés d'un écran de verdure à feuillage persistant.

Section 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article UF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé