

## Dispositions applicables à la zone UF

### Caractère de la zone :

*Il s'agit d'une zone urbaine spécialisée, située aux Plantiers, destinée à accueillir des constructions à usage d'activité industrielles et artisanales.*

## I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UF 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UF2.

### ARTICLE UF 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### 2-1 Dispositions générales

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- Les constructions à usage :
  - d'industrie et d'artisanat.
  - de bureaux, de commerce et d'entrepôt liées à une activité autorisée, à condition que leur surface n'excède pas celle affectée aux activités d'industrie et d'artisanat,
  - d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage d'une activité autorisée,
- Les annexes aux occupations autorisées (garages, locaux techniques, abris ouverts,...),
- Les équipements de service public ou d'intérêt général sous réserve d'être compatible avec les autres constructions de la zone et d'une bonne insertion dans le paysage urbain ou naturel,
- les ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et des équipements d'infrastructure.
- La réalisation, l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement à usage d'industrie et d'artisanat, soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration conformément à la loi 76.663 du 19 Juillet 1976, à condition qu'elles ne présentent pas de risques pour le voisinage ou de nuisances incompatibles avec les milieux environnants,

- Les aménagements, les ouvrages et les constructions nécessaires aux aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain ou naturel,
- Les aménagements, les ouvrages et les constructions nécessaires aux espaces verts, parcs, jardins, aires de jeux et de sports ouverts au public, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain ou naturel,
- Les affouillements et exhaussements liés aux travaux et constructions autorisés ou contribuant à une mise en valeur paysagère des espaces.
- Les aménagements extérieurs liés aux constructions autorisées et les clôtures.

## 2-2 Conditions particulières liées à l'existence de risques naturels et technologiques

*Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs repérés dans les documents graphiques et s'ajoutent aux dispositions qui précèdent ou les remplacent:*

### 2-2-1 Dans les périmètres de crues centennales de l'atlas hydrogéomorphologique (DIREN LR)

Afin de prévenir le risque d'inondation dans ces secteurs dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), seules sont autorisées:

- les travaux d'entretien des constructions existantes légalement construites (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme) et les travaux visant à réduire leur vulnérabilité (niveau refuge, accès aux combles, ouverture dans le toit, mise hors eau des équipements techniques...)
- Les constructions à usage d'industrie et d'artisanat, ainsi que leurs annexes sous réserve de suivre les dispositions énoncées ci-après :
  - La sécurité des biens et des personnes doit être assurée,
  - La plus grande longueur du bâtiment doit être dans l'axe d'écoulement du lit majeur.
  - Le niveau des postes vitaux des constructions tels que l'électricité, le gaz, l'eau la chaufferie le téléphone et les cages d'ascenseur devront être situés 1m au-dessus de la cote de la crue de référence,
  - Tout stockage de produit polluant devra être situé au-dessus de la cote de la crue de référence ou comprendre des mesures empêchant son déversement dans l'eau lors d'une crue.
- Les ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général et aux équipements d'infrastructure, à condition qu'ils fassent l'objet de mesures de prévention et de gestion de crise liées au risque de crue et de ne pas perturber les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues,
- La réalisation d'ouvrages de protection justifiées par une étude hydraulique réalisée par un homme de l'art et l'entretien des ouvrages de protection existants.
- Les aménagements extérieurs et les clôtures ajourées ne faisant pas obstacle à l'écoulement des crues.

## 2-3 Rappels

Emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts : Toute utilisation ou occupation du terrain différente de celle justifiant la réserve est interdite.

Servitudes de protection des monuments classés ou inscrits à l'inventaire : Les projets de construction et d'utilisation des sols font l'objet d'une consultation préalable de l'architecte des Bâtiments de France dans un rayon de 500 mètres autour des monuments classés ou inscrits et des sites inscrits.

Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables : Les projets situés dans les périmètres de protection rapproché et éloigné des captages dit « Forage du clos de l'Abbaye » (DUP du 6/11/2002) et des Plantiers (DUP du 12/12/1994) font l'objet de prescriptions qui limitent et conditionnent l'occupation et l'utilisation du sol (voir notice sanitaire).

## II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UF 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

#### 3-1 Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 3-2 Desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en matière de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

### ARTICLE UF 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4-1 Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

#### 4-2 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif est obligatoire. Les raccordements seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des autorités compétentes.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif (eaux industrielles...) doit être préalablement autorisé par les autorités compétentes.

#### **4-3 Eaux pluviales**

En l'absence de réseau public, les eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées générées par le projet doivent être infiltrées sur l'unité foncière. L'excédent non infiltrable pourra éventuellement être dirigé vers le milieu naturel si des mesures sont prises pour en maîtriser le débit et empêcher toute pollution.

Les bassins d'infiltration et de stockage devront permettre la rétention de 100l d'eau par mètre carré imperméabilisé (bâti + voirie) avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s.

#### **4-4 Réseaux divers**

Sur les propriétés privées, tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés. Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution électrique et téléphonique ne devront pas être apparents sur la construction.

#### **4-5 Ordures ménagères**

Pour toute construction nouvelle à destination d'activité, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé et dimensionné pour répondre aux besoins de la construction.

### **ARTICLE UF 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

6-1 **Les constructions** doivent être implantée au moins à 10m de l'axe de la voie.

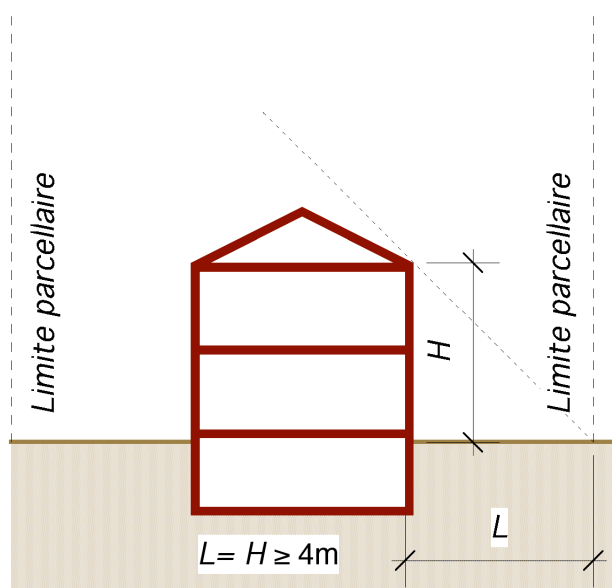
6-2 La disposition précédente ne s'applique pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général, ni aux clôtures ou murs de clôtures implantées sur l'alignement.

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

Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait, sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

7-1 **L'implantation en limite séparative est autorisée** à condition que la façade ne comporte pas de baies et que la limite séparative ne corresponde pas à un fossé recueillant les eaux de pluie.

- 7-2 **En cas d'implantation en retrait**, les façades devront respecter une distance de la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée en tous points de la façade ( $L=H/2$ ), avec un minimum de 3 mètres (voir dessin).



- 7-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

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

8-1 Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UF 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

9-1 Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UF 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 10-1 **La hauteur maximale des constructions, mesurée en tout point du terrain naturel, ne pourra dépasser 12 mètres.**
- 10-2 **Toutefois**, les gaines de ventilation, les souches de cheminée pourront ne pas être comptées dans le plafond de hauteur.
- 10-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

## **ARTICLE UF 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**Rappels** : Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions 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 des perspectives monumentales.

Afin d'aider les propriétaires à élaborer leur projet, le syndicat intercommunal d'aménagement et de conservation de la vallée du Galeizon (S.I.A.C.V.G) a rédigé un cahier de recommandations « construire sa maison en Galeizon », où ils trouveront d'utiles conseils pour réussir son insertion dans l'environnement urbain et paysager.

### **11-1 Règle générale**

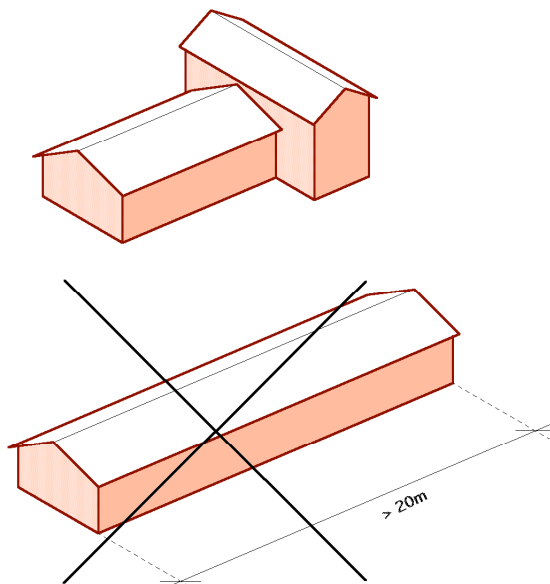
Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

### **11-2 Terrassements liés aux aménagements des abords de la construction**

Les mouvements de terre importants sont proscrits.

### **11-3 Volumétrie**

Les constructions d'une longueur supérieure à 20m devront être décomposées en plusieurs corps de bâtiments (volumes attenants de proportion différentes) afin d'en atténuer l'impact visuel (voir dessin).



### **11-4 Façade**

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.

- L'emploi du bois en façade (bardage, clin) est recommandé,
- Les enduits fins ( finition talochée ou grattée) seront privilégiés, les enduits grossiers (rustique, écrasé,...) sont interdits.
- Les fenêtres et volets seront de préférence en bois. Le fenêtres et volets en PVC sont à éviter et les éléments en aluminium devront être laqués.

Les couleurs des façades devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines. On privilégiera les teintes gris, gris-ocre à gris sable utilisées par les constructions anciennes. Le blanc, les couleurs vives et les enduits brillants sont interdits en teinte générale de façade.

#### **11-5 Les toitures**

Les toitures seront revêtues de préférence de tuiles canal, bois, bac acier ou aluminium laqué. Les tôles ondulées en acier galvanisé brut, en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits.

#### **11-6 Traitements des annexes et éléments techniques**

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général. Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

Les panneaux solaires devront être intégrés à la construction, soit dans la pente de toiture, soit intégrés dans la façade, soit sous forme de brise-soleil.

#### **11-7 Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles ne pourront pas dépasser une hauteur de 1m80 au-dessus du sol naturel.

Les dispositifs de clôtures suivants sont préconisés: haie vive, grillage doublé d'une haie vive, clayonnages, muret surmonté d'une grille doublé éventuellement par un écran végétal.

Les murets de clôture seront traités selon les mêmes règles que pour les façades des constructions et présenteront le même aspect des deux côtés.

## **ARTICLE UF 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

#### **12-1 Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Les garages et aires de stationnement avec accès multiples sur la voie publique sont interdits.

**12-2 Nombre d'emplacements :**

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement,
- Pour les constructions à usage d'industrie et d'artisanat : 1 place de stationnement par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les constructions à usage de bureaux: 1 place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.
- Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général: le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

*La règle applicable aux constructions ou établissements non-prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme.*

## **ARTICLE UF 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS**

**13-1 Superficie du terrain destinée aux espaces verts**

**10% des espaces libres de constructions devra être traité en espaces verts.**

La disposition précédente ne s'applique pas obligatoirement aux constructions, travaux et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

**13-2 Plantations et aménagements paysagers**

L'aménagement des espaces libres et les plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site. Les plantations privilégieront des essences feuillues locales (châtaignier, chêne, frêne bouleau, aulne, hêtre, merisier, ....)

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera pour le revêtement des voies d'accès minéraux sablés, dallés ou pavés selon les règles de l'art, de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les aires de stockage de matériau et de stationnement de surface devront être plantées et paysagées.

### **III. POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14-1 Il n'est pas fixé de règle.**