

ZONE UF**CARACTERE DE LA ZONE**

- Cette zone, desservie à proximité par les équipements publics, mais non équipée dans son périmètre, est réservée aux activités industrielles, artisanales et commerciales, aux bureaux ainsi qu'à des habitations destinées au logement des actifs.
- Pour permettre la réalisation des aménagements nécessaires à la desserte des constructions, il sera institué une participation pour voirie et réseaux (P.V.R.)

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UF1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES****1. Risques d'inondation**

Cette zone est concernée par des risques naturels, les constructions à édifier doivent respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 26 février 1992 annexé au POS.

Toutes les opérations de construction et d'aménagement des terrains doivent être compatibles avec les prescriptions imposées par l'Arrêté Préfectoral délivré au titre de la législation sur l'eau.

2. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après

- a) Les constructions à usage industriel, commercial et artisanal ainsi que leurs annexes à vocation commerciale
- b) Les constructions à usage de bureaux, de services et d'hôtellerie
- c) Les lotissements à usage industriel, commercial, artisanal et bureaux
- d) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics
- e) Les installations classées
- f) Les implantations d'énergies nouvelles : panneaux solaires

3. Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a) Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, etc...) pour répondre aux besoins de logements pour les actifs, dans la limite de 30% de la SHON totale utilisée sur le terrain, sous réserve qu'ils soient construits concomitamment ou postérieurement à la réalisation des bâtiments admis dans cette zone auxquels ils seront soit intégrés, soit attenants.
- b) Les constructions à usage d'équipement collectif liées aux activités de la zone
- c) Les installations classées pour la protection de l'environnement, nécessaires aux équipements publics et privés, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises.
- d) Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte (accès et réseaux).
- e) La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre, dans les conditions fixées au titre 1 (Article 4)
- f) L'extension des bâtiments existants, à condition qu'ils gardent la même destination, dans la limite autorisée par le COS.

- g) Lorsque la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre peut être autorisée en fonction des dispositions des articles 1 et 2 du règlement de zone et que le propriétaire sinistré ou ses ayants droit à titre gratuit procèdent, dans le délai de cinq ans suivant la date du sinistre, à la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination, les possibilités maximales d'occupation du sol fixées à l'article 14 dudit règlement peuvent être dépassées pour permettre d'atteindre une surface de plancher développée hors œuvre correspondant à celle existante avant destruction.

De même des adaptations aux prescriptions d'emprise et de hauteur peuvent être admises dans l'emprise des constructions sinistrées.

ARTICLE UF2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UF1 sont interdites.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

L'accès à la zone UF se fera par le giratoire "Agora". Tout nouvel accès est interdit sur la RD 562, exception faite pour les terrains déjà desservis par le chemin des Maures - Ouest.

2. Voiries

Les dimensions des voies sont indiquées sur le document graphique du POS.

ARTICLE UF4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public et ce suivant les spécifications des services communaux.

2. Assainissement

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

Au droit de chaque branchement sera construit un siphon disconnecteur suivant le modèle agréé par les Services Communaux.

Pour les installations classées et les établissements industriels, tout rejet sera soumis à un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur.

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

3. Eaux pluviales

Les constructions et aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les réseaux publics.

Chaque constructeur devra construire, sur son terrain avant rejet dans le réseau public, un dispositif de rétention d'eaux pluviales d'une capacité de 60 litres par m² imperméabilisé, la surverse devant être reliée au réseau public d'eaux pluviales.

Il devra mettre en place un séparateur à hydrocarbures en sortie des voies et des parkings de sa propriété. Le séparateur à hydrocarbures assurera le traitement d'un débit de période de retour T = 6 mois.

Les calculs et caractéristiques des ouvrages hydrauliques à réaliser par chaque constructeur seront définis dans chaque dossier de demande de permis de construire.

ARTICLE UF5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie minimale de terrain pour construire est de 1 200 m². Cette superficie minimale ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UF6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions seront implantées aux distances suivantes par rapport à l'alignement :
(Ces marges de recul sont indiquées sur le document graphique du POS)

- Voie principale: 8m au Nord et 16m au Sud, sauf au droit des parcelles I 990, I 1050 où le recul est porté de 8m à 5m, et côté Est où le recul est porté à 8m côté Sud et 5m côté Nord.
Le long de la voie principale les bâtiments présenteront au moins un point de contact sur la marge de recul.
- Voies secondaires : 8 m
- Les bâtiments seront implantés à une distance minimale de 25 m par rapport à l'axe de la route départementale n° 562. Toutefois les constructions à usage d'habitation devront observer un recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD n° 562.

ARTICLE UF7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics.

La distance comptée horizontalement, de tout point d'une construction au point bas le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Le long de la limite Sud, entre les points désignés par les lettres A et B sur le document graphique, cette distance ne pourra être inférieure à 6 mètres.

ARTICLE UF8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction, au point bas le plus proche d'une autre construction dont elle ne serait pas mitoyenne, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

ARTICLE UF9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie des terrains.

ARTICLE UF10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

La hauteur des constructions mesurées à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ne doit pas excéder 7,50 m.

Les hauteurs des constructions à usage hôtelier ne devront pas dépasser 8 mètres.

ARTICLE UF11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions traduiront le souci de se fondre dans le milieu naturel et l'environnement tout en limitant l'impact visuel.

Elles devront tenir compte de la co-visibilité avec le village.

2. Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à titre en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits.

3. Les teintes des crépis et des bardages seront choisies dans la palette - référence annexée au rapport de présentation.

4. Les toitures sont soit constituées de tuiles canal de couleur terre cuite de couleur claire, soit de tuiles vieilles et de récupération. Le système consistant en sous-toiture porteuse recouverte par des tuiles canal anciennes ou vieilles artificiellement est admis à condition que la sous-toiture ne soit jamais apparente et que le recouvrement normal des tuiles soit respecté.

Les toitures terrasses peuvent être admises dès lors qu'elles sont végétalisées.

Les couvertures en bac-acier sont admises à condition que leur couleur soit choisie dans la palette - référence et que leur revêtement soit traité non réfléchissant.

La pente des toitures ne devra en aucun cas dépasser 30 %.

30E

5. La signalétique de l'activité sera lisible mais discrète, en évitant le bâtiment "signal".

Les enseignes seront conçues et implantées selon les recommandations décrites dans les "orientations d'aménagement" annexé au rapport de présentation.

6. Les murs bahut et les murets sont interdits.

Les clôtures devront être végétalisées conformément aux principes décrits dans le document "les orientations d'aménagement" annexé au rapport de présentation.

Le long des voies secondaires, les clôtures sont implantées en recul de 3,50 m par rapport au bord de voie.

La hauteur maximum des clôtures est de 2,00 m.

En aucun cas le grillage ne pourra reposer sur un mur-bahut ou un muret à sa jonction avec le sol. L'ossature ne peut être constituée que de montants métalliques à section carrée, rectangulaire, ronde ou triangulaire de couleur verte et sans jambage de contreventement ou de renfort. Le scellement se fera sans fondation dépassant du sol. Le remplissage se fera avec un grillage plastifié de couleur verte à mailles rectangulaires ou carrées.

ARTICLE UF12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement de tous les véhicules automobile correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des emprises publiques. A l'exception de l'ER 64 où il est précisé que cet ER pourra recevoir du stationnement public et privé. De fait la circulation sera autorisée sur cet emplacement réservé.

Lors de toute opération de construction, de transformation, de changement de destination des locaux, il doit être réalisé des places de stationnement dont les caractéristiques et les dimensions minimales sont précisées ci-après.

Dimensions

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Les dimensions des aires de stationnement ne doivent pas être inférieures à 5 m x 2,50 m.

Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction, de transformation, de changement de destination des locaux, il est exigé le nombre de places de stationnement ci-après :

- Constructions à usage de bureaux, commerce et artisanat : Une place par 30 m² de SHON
- Restaurant : Trois places pour 10 m² de salle de restauration
- Constructions à usage d'habitation : Deux places par logement

En outre, des emplacements pour les deux roues doivent être prévus pour les établissements recevant du public.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus il sera exigé une place de stationnement par 40 m² de SHON.

ARTICLE UF13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute occupation devront être aménagés en s'inspirant des recommandations décrites dans le document "les orientations d'aménagement" annexé au rapport de présentation.

Les zones de stockage et tous dépôts ne devront pas être visibles depuis la route départementale n° 562.

Les aires de stationnement au sol doivent être plantées conformément aux principes d'aménagement décrits dans le document "les orientations d'aménagement" annexé au rapport de présentation.

Un plan des aménagements paysagers sera annexé à chaque dossier de demande de permis de construire.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,40.

ARTICLE UF15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol n'est pas autorisé.

