

## REGLES APPLICABLES A LA ZONE UF

### LE CARACTERE DE LA ZONE

Zones d'activités réservées aux constructions à usage industriel, artisanal, commercial et de services, aux équipements d'infrastructure existants ou en cours de réalisation.

La zone comporte un sous-secteur UFa correspondant au Parc d'activité de Brais.

#### Article 1 :

##### **Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et les utilisations du sol suivantes :

- 1.1/ Les constructions à usage agricole ou forestier, les commerces de détail non liés à des activités de production sur place
- 1.2/ Les dépôts non liés à l'activité d'une entreprise
- 1.3/ L'ouverture ou l'extension de carrières
- 1.4/ Les garages collectifs de caravanes
- 1.5/ Les terrains de camping
- 1.6/ Les parcs résidentiels de loisirs

#### Article 2 :

##### **Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises, sous conditions, les occupations et les utilisations du sol suivantes :

- 2.1/ Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient nécessaires au logement de fonction ou de gardiennage des établissements admis dans la zone ou au logement des travailleurs temporaires.
- 2.2/ Les dépôts liés et nécessaires à l'activité dès lors qu'une intégration paysagère est réalisée afin de limiter leur impact visuel.

#### Article 3 :

##### **Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

###### Accès :

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation. L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation peut être limité par mesure de sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'y être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre

Dans le secteur UFa :

1/ Les accès aux parcelles seront groupés par deux afin de préserver au mieux les espaces boisés et les haies remarquables. Cependant, après justification, pour des raisons techniques ces accès pourront faire l'objet d'un traitement individuel.

2/ Les largeurs des accès seront adaptées à la giration des poids-lourds et aux activités de l'entreprise.

3/ Aucun accès direct ne sera autorisé sur les RD 213, RD47 et RD 392.

Voirie :

3.1/ Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet :  
Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

Les voies doivent si possible s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs. En cas d'impossibilité, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse.

Ces espaces doivent faire l'objet d'un aménagement paysager

3.2/ Les cheminements piétonniers doivent être aménagés pour empêcher toute autre utilisation, notamment par les véhicules motorisés. Ils doivent respecter les règles d'accessibilité en vigueur.

3.3/ Les pistes cyclables doivent offrir aux usagers les conditions optimum de sécurité.  
Leur largeur ne devra en aucun cas être inférieure à :  
- 1,5 m pour les pistes cyclables à un seul sens de circulation  
- 3 m pour les pistes à double sens de circulation

3.4/ Dans le secteur UFa  
Toute voie en impasse à créer dont la longueur est supérieure à 60 m, doit aboutir à une *aire de retournement* qui permette aux véhicules privés ou publics de s'approcher des bâtiments et faire aisément demi-tour.

**Article 4 :**

**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

4.1/ Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public.

4.2/ Réseau d'assainissement eaux usées

Le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement,

4.3/ Réseaux électriques

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordables au réseau public d'électricité.

4.4/ Réseau d'assainissement eaux pluviales

Dans le secteur UFa : Une rétention partielle des eaux pluviales à la parcelle privée est demandée. Celle-ci correspondra à une pluie de récurrence de 6 mois (soit environ 50m<sup>3</sup>/ha avec un débit de 5l/ha/s) et sera stockée grâce à des techniques alternatives (bassin paysager, noue, fossé, puits perdu, parking inondable, cuve...).

Des dispositifs de pré-traitement des eaux pluviales (exemple : séparateur) pourront être exigés en fonction des risques de rejet polluant lié à l'activité.

4.5/ En cas de besoins nominaux supérieurs au débit des poteaux incendie du parc d'activités de Brais (environ 60m<sup>3</sup>/heure) il sera prévu des réserves d'eau spécifiques (éventuellement couplées avec la rétention des eaux pluviales) dans le cadre de la parcelle privée.

**Article 5 :**

**La superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

**Article 6 :**

**L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1/ Les constructions sont implantées par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer en retrait de 5m minimum.

Des implantations autres ou cumulatives à celles définies peuvent être autorisées lorsque le projet de construction intéresse la totalité ou partie d'un îlot

6.2/ Les règles définies peuvent ne pas s'appliquer pour des annexes, des dépendances et des extensions de constructions existantes.

6.3/ Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

6.4/ Pour un projet de construction sur un terrain dont il est prévu de conserver un ou des plantations significatives, d'un EBC ou un arbre ou un espace boisé répertorié au titre du L.123-1 7°. Le retrait s'effectue en vue d'assurer leur préservation.

6.5/ Dans le secteur UFa :

*6.5.1/ Implantation le long de la RD 213 :*

L'implantation des constructions (calculée au nu des façades) est en retrait de 50m minimum par rapport à l'axe de la voie.

*6.5.2/ Implantation le long de la RD 47 et de la RD 392 :*

L'implantation des constructions (calculée au nu des façades) est en retrait de 25m minimum par rapport à l'axe de la voie.

*6.5.3/ Implantation le long de la route de Fondeline :*

L'implantation des constructions (calculée au nu des façades) est en retrait de 25m minimum par rapport à l'axe de la voie.

Spécifiquement pour l'îlot 1 le recul minimum est de 50m par rapport à l'axe de la voie.

Spécifiquement pour l'îlot 7, le bâtiment principal sera implanté à 25m minimum par rapport à l'axe de la voie. Les autres bâtiments respecteront les règles minimales de 5m minimum à l'alignement.

*6.5.4/ Implantation le long de la rue Daguerre*

Le bâtiment principal sera implanté à 25m minimum par rapport à l'axe de la voie. Les autres bâtiments respecteront les règles minimales de 5m minimum à l'alignement.

*6.5.5/ Implantation le long du domaine SNCF*

L'implantation des constructions est en retrait de 5m minimum par rapport aux limites du domaine RFF

*6.5.6/ Implantation le long des autres voies:*

L'implantation des constructions (calculée au nu des façades) est à 5m minimum en retrait de l'alignement.

6.6/ Les constructions devront respecter par rapport à l'axe de la RD 213, un recul minimal de :

- 100m si elles sont à usage d'habitat (y compris les extensions et les changements de destination)
- 75m pour les activités
- 50m pour les extensions et les changements de destination à vocation d'activités et les bâtiments agricoles
- 50m pour les abris de jardins d'une superficie maximale de 15m<sup>2</sup> à raison d'un seul à compter de la date d'approbation du PLU et uniquement sur les propriétés déjà bâties
- 50m pour les activités dans le cas d'un projet urbain

- 30m par rapport au bord extérieur de la chaussée pour les bretelles d'échangeur, y compris en zone urbanisée ou en agglomération.

#### **Article 7 :**

##### **L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1/ Les constructions doivent respecter une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur de la hauteur maximale, avec un minimum de 5m.

Toutefois, l'implantation en limite séparative peut être autorisée pour des raisons d'ordonnance architecturale.

7.2/ Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

7.3/ Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux établissements publics et d'intérêt collectif.

#### **Article 8 :**

##### **L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation devra favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel des bâtiments d'une part et d'autre part, prendre en compte le principe de réduction des dépenses énergétiques.

#### **Article 9 :**

##### **L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé

Dans le secteur UFa :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions sera de manière générale de 50% par rapport à la surface de terrains.

#### **Article 10 :**

##### **La hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

#### **Article 11 :**

##### **L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

11.1/ La toiture

La pose de capteurs solaires, de cellules photovoltaïques ou tout autre système d'énergie renouvelable est autorisée. Les fenêtres de toit doivent être intégrées dans le plan des toitures. Leur positionnement doit être particulièrement étudié, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade afin d'éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les toitures en tuile sont interdites sauf extension d'un bâtiment déjà couvert en tuiles.

11.2/ Les clôtures :

Afin de ne pas réduire la visibilité dans les carrefours, il pourra être imposé de ne pas édifier de clôtures en matériaux ou en végétaux opaques et de ne pas dépasser une hauteur maximale.

Les clôtures ou annexes bordant l'espace public doivent intégrer les coffrets de distribution d'énergie et de télécommunication.

11.3/ Prescriptions architecturales

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante ou l'édification d'un nouveau bâtiment doivent se faire dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales du secteur concerné et pouvant être de composition contemporaine. Le pétitionnaire peut s'appuyer sur les conseils édictés dans les cahiers de prescriptions architecturales situés en annexe du présent PLU.

11.4/ Les locaux et les équipements techniques :

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres devront être intégrés dans la construction principale, dans une annexe ou dans la clôture.

11.5/ Dans le secteur UFa :

*11.5.1/ Les clôtures :*

La clôture n'est pas obligatoire.

La clôture existante doit être doublée d'une haie végétale (sauf dans les espaces boisés).

La hauteur de la clôture est limitée à 2m.

Les clôtures et portails de fermeture seront en panneaux métal soudés sur ossature métallique. Les poteaux et panneaux de béton sont interdits pour les clôtures.

*11.5.2/ Les façades :*

La volumétrie du bâti est laissée libre. L'utilisation des matériaux et des couleurs devra être en adéquation avec le type d'architecture.

La visibilité du bâtiment (à fin commerciale) est assurée par la qualité architecturale de l'ensemble et non par l'agressivité des couleurs ou une signalétique disproportionnée.

Le traitement des façades sera soigné, particulièrement les façades participant à la vitrine de la zone.

Les toitures à double pente doivent faire l'objet de la pose d'un acrotère afin de simplifier la volumétrie du bâti.

*11.5.3/ Les toitures végétalisées :*

Les toitures terrasses végétalisées sont préconisées pour les secteurs tertiaires et de services situés dans la vitrine verte. La vue depuis la RD 213 doit offrir l'image d'un paysage de qualité et doit promouvoir une image « verte ».

*11.5.4/ La signalétique*

La signalétique sera intégrée au bâtiment en s'appuyant sur son architecture, ses matériaux et ses couleurs.

*11.5.5/ Les aires de stockage*

Le stockage extérieur (déchets, matériaux, engins...) est autorisé : il devra s'intégrer à l'architecture du bâtiment (mur..) ou au paysage (plantation d'une haie bocagère). Il sera privilégié en arrière de la parcelle afin de limiter son impact visuel depuis l'espace public.

*11.5.6/ Les terrassements*

Afin de minimiser l'impact sur le paysage (de grands talus), une attention particulière sera portée à l'implantation altimétrique du bâtiment sur un terrain avec déclivité. Les projets concernés devront privilégier les plateformes différentes et proposer des murs de soutènement avec habillage (type gabion) plutôt que des talus.

Les talus s'ils existent ne seront pas tolérés au-delà d'une pente de 3 pour 1 de façon à permettre leur végétalisation et de minimiser leur entretien.

*11.5.7/ Les bassins de rétention*

Les bassins de rétention seront délimités par des talus à très faible pente. La zone impartie au stockage des eaux sera enherbée avec un mélange grainier varié. Les abords immédiats des bassins de rétention feront l'objet d'un aménagement basé sur la mise en valeur d'un milieu à dominante naturelle. Cette valorisation passe par une palette végétale riche, indigène et adaptée aux milieux humides (arbres et arbustes de ripisylve...)

*11.5.8/ Les revêtements du stationnement*

Le revêtement en enrobé sera toléré pour le stationnement clientèle. L'ensemble des stationnements est préconisé avec un revêtement perméable (ex : en mélange terre-pierre et/ou dalles végétalisables) afin de minimiser l'impact des étendues de stationnement dans le paysage et de favoriser une meilleure infiltration des eaux pluviales.

*11.5.9/ Les éléments du paysage à conserver*

Dans le cas où le lot contient un espace boisé, il est recommandé d'adapter le projet au mieux dans la parcelle afin de préserver un maximum d'arbres. Des plantations d'agrément (arbres ou haute tige) seront imposées d'un côté de la voie de desserte sur la parcelle privée.

**Article 12 :**

**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les normes à respecter sont :

12.1/ Pour les constructions à usage d'habitation :

12.1.1/ Il est exigé une place de stationnement par logement.

12.1.2/ Il est fixé un ratio de:

- 0,8 place par logement pour les résidences de tourisme
- 0,6, place par logement, pour les résidences de services seniors

12.2/ Pour les constructions à usage de bureau :

- de 0 à 100 m<sup>2</sup> compris de SHON : néant

- au-delà : en ajoutant au nombre comme calculé à l'alinéa précédent, 1 place de stationnement par fraction de 50 m<sup>2</sup> de SHON

12.3/ Pour les constructions à usage de commerce :

- de 0 à 200m<sup>2</sup> compris de SHON : néant

- de 201 à 800m<sup>2</sup> compris : 1 place par fraction de 75m<sup>2</sup>

- au-delà : en ajoutant au nombre comme calculé à l'alinéa précédent, 1,5 place par fraction de 75m<sup>2</sup>.

12.4/ Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

1 place par tranche de 75 m<sup>2</sup> de SHON

12.5/ Pour les établissements publics et d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règle, les places de stationnement seront en rapport avec le fonctionnement desdits équipements en fonction des besoins réels de la structure.

12.6/ Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus :

La règle sera soit celle applicable aux établissements auxquels ils sont éventuellement assimilables, soit calculée en fonction des besoins réels.

12.7/ Stationnement des vélos :

Des locaux dédiés au stationnement des vélos doivent être prévus dans les conditions suivantes :

- habitations : - de 0 à 450m<sup>2</sup> compris de SHON : néant

- au-delà : 3m<sup>2</sup> de SHON par tranche de 150m<sup>2</sup> de SHON.

- bureaux, commerces : 3% de la SHON totale,

- autres constructions : à évaluer en fonction du nombre et du type d'usagers attendus.

Pour les résidences de tourisme et résidences services seniors il est exigé 0,5m<sup>2</sup> par logement.

12.8/ Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publiques.

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

- 12.9/ Le stationnement sera privilégié en arrière du bâtiment ou sur la limite latérale. Il sera constitué de préférence avec un revêtement perméable (ex : dalle végétalisable, bandes de roulement en béton/bitume avec gazon sur le reste de la place...).

**Article 13 :**

**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du paysage et à la gestion de l'eau pluviale.

13.1/ Les plantations existantes significatives :

Les plantations existantes significatives doivent faire l'objet d'une attention toute particulière pour leur conservation lors de l'étude d'implantation de constructions sur la propriété. Une distance raisonnable ne mettant pas en péril le système racinaire et le développement du houppier devra être observée.

Pour compenser celles à supprimer, il sera demandé des plantations équivalentes sur la propriété.

Par ailleurs les terrains doivent conserver au moins :

-10% de leur surface comme espaces de pleine terre

Ceux-ci devront être positionnés afin de protéger les plantations significatives. Seuls les espaces de pleine terre de 10m<sup>2</sup> minimum intégreront ce décompte.

13.2/ Les espaces libres :

La surface non bâtie correspond à la surface totale de la parcelle après déduction de l'emprise au sol des constructions.

Il est exigé pour chaque projet (sauf pour les extensions des maisons individuelles) une végétalisation à raison de 50% de la surface non bâtie sur divers supports.

Ces supports sont des espaces en pleine terre, des toitures végétalisées, des espaces verts d'au moins 50cm de terre végétale, des parkings végétalisés.

Les espaces de pleine terre sont affectés d'un ratio de 1 et les toitures végétalisées, les espaces verts et les parkings végétalisés sont affectés d'un ratio de 0,5.

Dans le secteur UFa : 35 % de la parcelle devra être végétalisée.

Ces espaces libres privilégieront les espaces boisés et haies existantes sur la parcelle.

Les stationnements réalisés à l'aide de dispositif végétalisé seront comptabilisés dans la surface végétalisée.

Tout espace en pleine terre, laissé libre, doit être planté d'au moins un arbre de haute tige, d'au moins 2m de haut, par tranche de 100m<sup>2</sup>.

13.3/ Les toitures végétalisées

En dehors du volume principal de la construction, les toitures terrasses doivent être aménagées et paysagées de façon minérale ou végétale. Cette végétation doit être plantée soit sur au moins 30cm d'épaisseur de terre végétale soit sur un substrat adapté.

13.4/ Les aires de stationnement :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Si ces dernières se trouvent être au-dessus d'un sous-sol, les plantations exigées doivent s'en approcher au plus près. Toutefois dans ce cas, ces aires doivent être végétalisées au moyen de plantes arbustives et/ou rampantes.

Les "délaissés" doivent être plantés d'espèces durables et résistantes au piétinement.

Les surfaces à usage de stationnement doivent être traitées à l'aide de revêtement limitant l'imperméabilisation des sols. Il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

**Article 14 :**

**Le coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.