

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF

---

## CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée à l'habitat, aux activités de commerces, de bureaux ou de services, aux artisanales et hôtelières.

Le secteur UFa est destiné à l'aménagement de Fray Redon (zone d'activité commerciale, de bureaux et de services).

## ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les installations classées autres que celles définies à l'article UF2.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés visés aux articles R.111-37 et suivant du Code de l'Urbanisme.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes visés à l'article R.421-19j) et R.421-23 e) et R.111-40 du Code de l'Urbanisme.
- Le camping hors des terrains aménagements visés aux articles R.111-43 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les habitations légères de loisirs visées aux articles R.111-31 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs visés à l'article R.111-32 et R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
- Toute construction entraînant des nuisances (olfactives et/ou sonores) pour le voisinage.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après:

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 sont autorisées si elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- La reconstruction à l'identique des constructions existantes à la date d'approbation du PLU en cas de sinistre.
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000 (cf.annexe au règlement), relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. L'infrastructure de la RD43 dans la zone est de type 2. La largeur du secteur affecté par le bruit Est une bande de 200 m calculée du bord de la chaussée, de part et d'autre de celle-ci ; bande où s'appliquent les dispositions de l'arrêté précité.
- Le respect d'une marge de recul libre de toute construction, d'une largeur de 10 mètres de l'axe des talwegs, vallons et cours d'eau est obligatoire. Cette marge de recul ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

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

### 1. Accès

- L'accès sur les voies publiques (chemin de la fontaine de Rico et voie à créer) doit être aménagé de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
- Les terrains ne disposant pas d'un accès privatif automobile sur voie publique ou privée de la commune ne peuvent faire l'objet d'aucun des modes d'occupation des sols.
- Dans le secteur UF, tout accès direct sur la RD43 est strictement interdit.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers, etc.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### 2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions édifiées :

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour et doivent présenter des caractéristiques répondant à leur destination.
- Aucune voie privée automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

## **ARTICLE UF 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### Eau potable :

#### 1. Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle à destination d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### 2. Assainissement

##### 2.1 Eaux usées et eaux vannes

- Toute construction ou installation nouvelle à destination d'habitation ou abritant des activités doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation pas des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- Les eaux résiduaires industrielles soumises, si nécessaire, à une prééparation appropriée à leur nature, doivent être évacuées conformément aux dispositions de l'instruction du 6 juin 1953 complétées par l'instruction du 10 septembre 1957, arrêté du 9 juillet 1960, décret 61-1298 et les dispositions du Code de la Santé Publique.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

##### 2.2 Eaux pluviales

- Pour toutes les nouvelles constructions, les eaux pluviales provenant de toutes nouvelles surfaces imperméabilisées doivent être collectées et dirigées vers des dispositifs de rétention d'eau à implanter sur l'unité foncière.

- Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Le dimensionnement des ouvrages devra être réalisé en prenant en compte l'ensemble des surfaces imperméabilisées existantes ou à créer. Suivant le type d'aménagement, il pourra être imposé :
    - la mise en place d'un dégrilleur en amont du rejet sur le réseau communal,
    - la mise en place d'un déshuileur en amont du rejet sur le réseau communal,
    - la réalisation d'un regard de raccordement au réseau communal.
3. Electricité – Téléphone
- Les réseaux divers de distribution (eau, électricité, téléphone, télévision...) doivent être souterrains.

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

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

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

- Les constructions devront respecter les marges de recul suivantes, sauf en cas de marge de recul complémentaire portée au plan.
  - 35 mètres de l'axe de la RD43 pour les habitations,
  - 25 mètres de l'axe de la RD43 pour les autres constructions,
- Dans le secteur Uf, toute construction doit respecter un recul de 5 mètres de l'alignement des voies existantes ou à créer.
- Dans le secteur Ufa, toute construction doit respecter un recul de 3 mètres de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Cet article n'est pas réglementé pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages d'infrastructure, les antennes et les coupoles émettrices-réceptrices régulièrement autorisées.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à H/2 sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Dans le secteur Ufa, cette distance doit être supérieure ou égale à 4 mètres.
2. Toutefois et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisés:
  - La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions jumelées. L'implantation en limite de lot imposera systématiquement le jumelage des constructions.
  - La construction de bâtiment jouxtant la limite si la hauteur totale de la construction, mesurée à partir du terrain le plus bas, n'excède pas 3,20 m pris à l'égout du toit, point le plus haut pris dans la marge de recul de 4 mètres énoncée ci-avant et si la longueur du bâtiment ne dépasse pas le ¼ de la (les) limite concernée, à l'exception de la zone UFa où la construction sera autorisée sur les 2/3 de la limite.
3. Cet article n'est pas réglementé:
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les antennes et coupoles émettrices-réceptrices régulièrement autorisées.
  - Pour les ouvrages privés de franchissement automobile, cycliste ou piéton, du vallon de la Pességuière.

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

Cet article n'est pas réglementé.

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

L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 50% de la surface du terrain. Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines, ni pour les garages.

Pour les constructions existantes dépassant le pourcentage fixé ci-avant, une extension de 30% de l'emprise autorisée.

L'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

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

### 1. Condition de mesure

La différence d'altitude est mesurée à l'aplomb de tous points de l'égout, de toutes couvertures (ou l'acrotère) et le terrain naturel.

### 2. Hauteur

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder:

- 9,00 mètres en secteur UF,
- 12,00 mètres en secteur UFa.

### 3. Cet article n'est pas réglementé:

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- pour les antennes et coupôles émettrices-réceptrices régulièrement autorisées quand leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- pour les équipements techniques indispensables au fonctionnement des installations.

## **ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

1. Cet article n'est pas réglementé pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,

2. Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et aux sites, et présenteront une unité de volume et de composition, notamment en ce qui concerne les formes et les couleurs.

3. Dans le secteur UF, les façades des bâtiments le long de la voie rapide Brignoles-Cuers (RD 43) feront l'objet d'un traitement particulier afin d'obtenir un effet de vitrine; les dépôts de toute sorte y sont interdits. Les parties arrière des lots sont affectées aux dépôts, entrepôts etc.

### 4. Les clôtures seront constituées:

- En façade, le long des voies par un mur bahut (de hauteur 0,50 m maxi) complète éventuellement d'un grillage, l'ensemble ne devant pas excéder 2,50 m de hauteur. Les clôtures seront obligatoirement doubles soit par une haie vive, soit d'un espace paysager planté d'arbres de haute tige, formant écran végétal.

- Les haies vives ou écrans végétaux pourront être discontinus en fonction du type d'aménagement et devront couvrir au minimum 60% de la longueur de la clôture.

- Le long des autres limites, soit par des haies vives, soit par des grillages, grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut. L'ensemble ne pouvant dépasser 2,50 m de hauteur.

- Le projet de clôture sera obligatoirement joint à la demande de permis de construire.
  - A titre exceptionnel et pour répondre à des exigences particulières de sécurité liées à certaines activités, la hauteur des clôtures pourra dépasser la hauteur maximale fixée ci-dessus, sans toutefois pouvoir excéder 3,30 m.
5. Dans le secteur UGa toutes constructions ou ouvrages, même ceux ne créant pas de surface, devront être soumis à l'aménageur.
  6. Les antennes paraboliques sont interdites en façade ou en toiture.

## **ARTICLE UF 12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Des surfaces doivent être réservées en dehors des voies de circulation à définir en fonction du type d'équipement et des besoins y afférents:
  - Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
  - Pour le stationnement de la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.
2. Il doit être aménagé au minimum:

Dans le secteur UF:

- Pour les constructions à destination d'habitation: au moins 2 places de stationnement ou de garage par logement,
- Pour les constructions à destination de bureau et de service du secteur tertiaire: 1 place de stationnement ou garage pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les hôtels: 1 place de stationnement ou garage par chambre.
- Pour les restaurants: 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de restauration.
- Pour les commerces alimentaires:
  - 6 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour une surface totale inférieure à 2 500 m<sup>2</sup>
  - 4 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour une surface totale supérieure à 2 500 m<sup>2</sup>.
- Pour les constructions périphériques à destination de service, de commerces non alimentaires spécialisés: 4 places pour 100 m<sup>2</sup> sz surface de plancher
- Pour les autres entreprises: les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de la clientèle.

Dans le secteur UFa:

- Pour les constructions à destination d'habitation: au moins 1 place de stationnement ou de garage par logement
- Pour les constructions à destination de bureau et de service du secteur tertiaire: 1 place de stationnement ou garage pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les restaurants: 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de restauration.
- Pour les commerces :
  - 4 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour une surface totale inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>
  - 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour une surface totale comprise entre 1 000 et 2 000 m<sup>2</sup>.
  - 1,5 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour une surface totale supérieure à 2 000 m<sup>2</sup>.

Pour les stationnements 2 roues et les véhicules électriques: prévoir un nombre de places suffisant pour les besoins des usagers en plus des stationnements automobiles pour les 2 roues et parmi le nombre de places exigible pour les véhicules électriques.

3. La superficie à prendre en compte pour 1 place de parking est 25 m<sup>2</sup> (accès et dégagement compris).
4. Tout parc de stationnement, aire de retournement, doit être traité avec des plantations.
5. Le descriptif des plantations sera obligatoirement joint à la demande du permis de construire.

### **ARTICLE UF 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

1. Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés et doivent couvrir au moins :
  - 10% de la superficie de l'Unité Foncière faisant l'objet du permis lorsque celle-ci est inférieure à 2 500 m<sup>2</sup>;
  - 8% de la superficie de l'Unité Foncière faisant l'objet du permis lorsque celle-ci est comprise entre 2 500 m<sup>2</sup> et 4 000 m<sup>2</sup>;
  - 6% de la superficie de l'Unité Foncière faisant l'objet du permis lorsque celle-ci est supérieure à 4 000 m<sup>2</sup>;
2. Les dépôts et stockage situés à l'extérieur des bâtiments doivent être obligatoirement masqués en bordure des voies par des rideaux d'arbres ou des haies à feuilles persistantes.
3. Les parcs de stationnement devront être traités comme suit: 1 arbre pour 3 places de stationnement le programme et un plan paysager devront être obligatoirement joints à la demande de permis de construire.
4. Les arbres de haute tige seront maintenus ou immédiatement remplacés par des plantations équivalentes adaptées à la nature du sol.

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

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).