

8 Dispositions particulières applicables en zone d'activités UF et ses secteurs UFa et UFac

La zone **UF** correspond aux zones d'activités déjà aménagées et à des entreprises existantes déjà implantées sur le territoire. La zone UF comprend des secteurs :

- indicés « **a** » pour les secteurs situés dans des contextes urbains mixtes et pour lesquels la hauteur est limitée de façon à s'intégrer dans leur environnement ;
- indicés « **c** » où le commerce de détail est autorisé ;
- les secteurs **UFac** cumulent les deux caractéristiques.

8.1 Destinations

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION, PARTICULIÈRES DES INSTALLATIONS	INTERDICTION DES CONSTRUCTIONS	OU CONDITIONS ET DES
1° Exploitation agricole et forestière : - exploitation agricole, - exploitation forestière	■ Interdit sauf travaux sur constructions existantes ■ Autorisé sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec les activités des destinations autorisées.		
2° Habitation : - logement, - hébergement	■ Les logements et hébergements sont interdits sauf dans les cas suivants : - logement de fonction nécessaire au fonctionnement ou au gardiennage de l'activité et à condition que le logement soit situé dans la volumétrie du nouveau bâtiment d'activités, - travaux, extension et annexes des habitations existantes.		
3° Commerce et activités de service : - artisanat et commerce de détail, - restauration, - commerce de gros, - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, - hébergement hôtelier et touristique, - cinéma	■ Les commerces de détail sont autorisés uniquement dans les secteurs indicés « c ». ■ Les hébergements touristiques (les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs...) sont interdits. Les hébergements hôteliers ne sont pas concernés par cette interdiction. ■ Les autres destinations sont autorisées		
4° Equipements d'intérêt collectif et services publics : - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, - établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, - salles d'art et de spectacles, - équipements sportifs, - autres équipements recevant du public	■ Autorisé		

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION, PARTICULIÈRES INSTALLATIONS	INTERDICTION DES CONSTRUCTIONS	OU	CONDITIONS ET DES
5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : - industrie, - entrepôt, - bureau, - centre de congrès et d'exposition	■ Autorisé sous réserve, dans les zones UFa et UFac, de ne pas créer de nuisance.			

Les antennes de téléphonie mobile sont autorisées à condition qu'elles s'implantent sur les pylônes existants. En cas d'impossibilité technique, de nouveaux pylônes pourront être autorisés.

En outre, sont interdits :

- Les terrains de camping ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas considérées comme un service compatible avec la zone urbaine.
- Les carrières.
- Les parcs photovoltaïques au sol. Les travaux d'entretien d'un parc existant sont autorisés.

A La Crèche, à Ruffigny, à l'intérieur de la zone non aedificandi (autour de la Coopérative Sèvre et Belle) définie sur le document graphique du règlement, sont interdites toute occupation ou utilisation du sol qui ne sont pas liées à l'activité de la Coopérative.

8.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

8.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Pour la création de lotissement, il est fait opposition à l'application de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme. Les règles du PLUi s'applique donc y compris dans le périmètre du lotissement.

8.2.1.1 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

8.2.1.2 Hauteur

1/ Dans les secteurs UF indicés « a » et « ac », la hauteur est limitée à 10 m maximum. La hauteur est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, cheminée, et autres superstructures exclus.

2/ Dans le reste de la zone UF, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

8.2.1.3 **Implantations**

1/ Implantation en limite par rapport à la voie

Il n'est pas fixé de règle sauf dans les cas suivants.

Cas 1 : Aux abords de la RD 611, de l'A 10 et de l'A 83, les constructions et installations doivent s'implanter en dehors des marges de recul indiquées sur le document graphique du règlement. Cette interdiction ne s'applique pas aux :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Cas 2 : Lorsqu'aucune marge de recul n'est fixée aux abords de la RD611 sur le document graphique du règlement :

- les constructions doivent respecter une marge de recul au nu des façades de 12 m minimum par rapport à la limite de l'emprise de la RD611 dans la zone UF du centre routier de La Crèche ;
- les constructions doivent respecter une marge de recul au nu des façades de 26 m minimum par rapport à la limite de l'emprise de la RD611 dans la zone UFac de la zone de l'Hommeraie (Pièce du Chêne, Hommeraie et Plaine d'Azia).

Dans cette marge de recul de 12 ou 26 mètres, sont autorisés :

- une extension dans le prolongement du bâti existant, sans réduire le recul existant par rapport à la route départementale en question (cas de construction existante qui ne respectent pas cette marge de recul) ;
- les aménagements nécessaires à la voirie, aux accès, au stationnement, à la gestion des eaux pluviales et les aménagements paysagers.

Cas 3 : Aux abords de la RD7 et de la RD737, une marge de recul de 10 m minimum est fixée par rapport à la limite de l'emprise de la voie. Dans le cas d'une construction existante implantée dans cette marge de recul, une extension est possible dans le prolongement de la façade, sans réduire le recul existant. A l'intérieur de cette marge de recul, sont autorisés les aménagements nécessaires à la voirie, aux accès, au stationnement, à la gestion des eaux pluviales et les aménagements paysagers.

Cette règle ne s'applique pas pour la zone UFac située dans le bourg de Cherveux.

2/ Implantation en limite séparative

Il n'est pas fixé de règle sauf dans le cas suivant.

Une marge de recul minimum équivalente à la moitié de la hauteur de la construction sera exigée lorsque la limite séparative est une limite de zone A, une limite de zone N ou une limite de zone U mixte pouvant recevoir des habitations.

La marge de recul est mesurée au nu des façades.

La hauteur est mesurée au terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, à l'exclusion des cheminées et autres éléments de superstructure.

(cf. croquis ayant valeur de prescription)

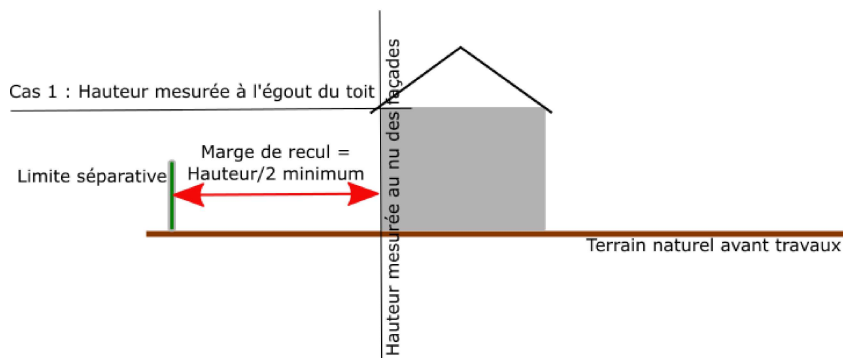


Figure 21 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - égout du toit

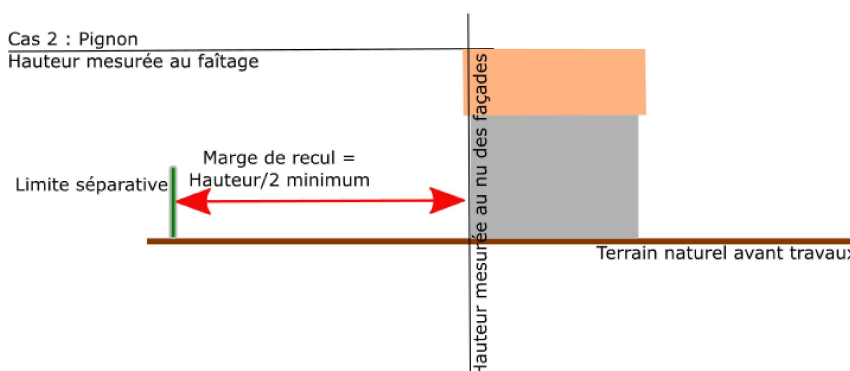


Figure 22 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - pignon

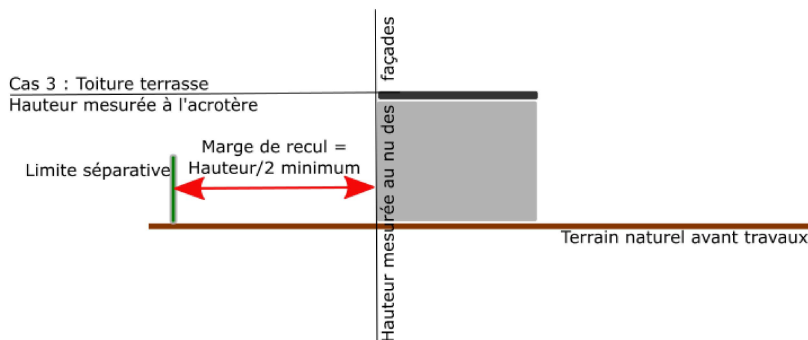


Figure 23 : Règle d'implantation par rapport à la limite séparative - acrotère

8.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sont interdits en façade, les matériaux d'aspect brillant et de couleur blanc pur. Une dérogation à cette règle est permise dans le cas où il y a nécessité pour l'activité de suivre une charte graphique propre à son groupe.

8.2.2.1 Implantation dans la pente

L'implantation tiendra compte de la pente du terrain, afin de s'y intégrer et de réduire au maximum les modifications du terrain naturel.

Sur terrain en pente, les constructions seront, sauf contrainte technique justifiée, implantées parallèles ou perpendiculaires à la pente du terrain naturel. Les terrassements en déblais seront privilégiés aux remblais, pour l'impact paysager, selon les principes suivants (croquis à valeur illustrative) :

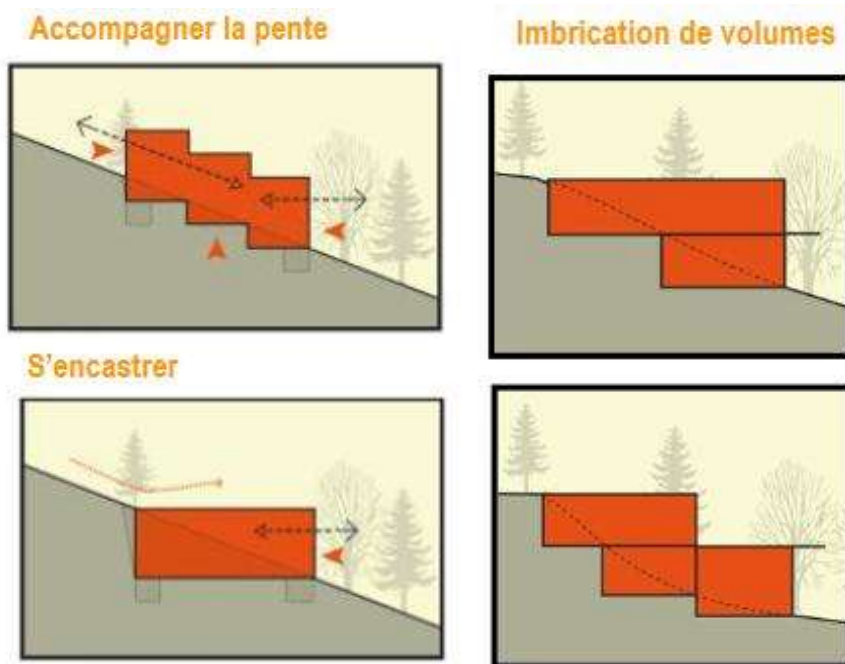


Figure 24 : Illustration d'implantation des constructions sur des terrains pentus

D'autres dispositions seront possibles pour des projets d'architecture contemporaine.

La position de l'accès au terrain, de l'aire de stationnement et du garage devra tenir compte du relief pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.

Les murs de soutènement auront une hauteur limitée à 1,5 mètre. Une hauteur supérieure sera autorisée pour les murs habillés en moellons de pierre.

Sur terrain plat, les buttes artificielles sont interdites.

8.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1/ Pour les aires de stationnement de 10 places et plus, 50 % minimum de la surface de stationnement affectée aux véhicules légers sera éco-aménagée (végétalisée ou stabilisée, etc.) tout en permettant l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

2/ Coefficient de biotope par surface (CBS)

Pour les nouvelles implantations, le CBS ne doit pas être inférieur à 0.30. Le coefficient de biotope par surface (CBS) est égal à la surface éco-aménageable mesurée par rapport à la surface du terrain.

Le coefficient de biotope par surface est pondéré en fonction de la nature du sol :

Nature de l'aménagement	CBS
Pleine terre	1
Bassin d'infiltration et ouvrages de gestion des eaux pluviales végétalisés	0.7
Parking végétalisé sur dalle alvéolé de gazon	0.7
Surface végétalisée sur au moins 0.8 m de terre (ex : jardinière...)	0.5
Surface perméable non végétalisée (ex : platelage bois, gravier, revêtement stabilisé...)	0.4
Toiture terrasse végétalisée	0.3
Mur végétalisé	0.2
Surfaces imperméables (ex : béton, bitume, construction, terrasse carrelée...)	0

MODE DE CALCUL DU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

Comment mesurer le coefficient de biotope par surface ?

Exemple 1

Si surface du terrain = 250 m², alors CBS = 0.3 x 250 m² = 75 m² au minimum



Maison = 125 m²
 Garage = 15 m²
 Terrasse = 12 m²
 Parking = 15 m²
 Allée = 20 m²
 Jardin = 63 m²

CBS = (63 m² en pleine terre x1) = 63/250 = 0.25

Conclusion : La règle du CBS égal à 0.3 minimum n'est pas respectée.

Exemple 2

Si surface du terrain = 250 m², alors CBS = 0.3 x 250 m² = 75 m² au minimum



Maison = 125 m²
 Garage avec toiture végétalisée = 15 m²
 Terrasse = 12 m²
 Parking sur dalle alvéolée = 15 m²
 Allée gravillonnée = 15 m²
 Jardin = 63 m²

CBS = (63 m² en pleine terre x1)
 + (15 m² toiture végétalisée x 0.3)
 + (15 m² parking sur dalle alvéolée x 0.7)
 + (15 m² allée gravillonnée x 0.3)
 = 82.5 / 250 = 0.33

Conclusion : La règle du CBS égal à 0.3 minimum est respectée.

8.2.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules doit se faire en dehors des voies ouvertes à la circulation. Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins de l'activité.

Un espace aménagé pour le stationnement des vélos est exigé. Cette disposition est applicable uniquement pour les constructions neuves.

8.3 Equipements et réseaux

Voir les dispositions générales au paragraphe 2.5.