

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales ou commerciales.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage agricole ou d'élevage
- les terrains de camping et de caravaning
- l'ouverture de carrières
- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux rendus indispensables pour la réalisation de constructions et installations autorisées au lieu de l'opération

ARTICLE UF 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sont admis :

- les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements
- les dépôts de matières provenant de la fabrication et destinés à être récupérés ou enlevés, sous réserve qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique, et dépôts de marchandises
- en bordure des zones d'habitation, des aménagements destinés à réduire les dangers et nuisances peuvent être exigés pour tous projets
- dans le cas de constructions existantes :
 - les travaux d'aménagement et d'agrandissement de bâtiments à usage d'habitation en vue d'en améliorer l'habitabilité (création de salles de bains, garages, etc.)
 - la reconstruction par suite de sinistre de bâtiments à usage d'habitation dans les limites de plancher hors-œuvre existant auparavant

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour les bâtiments publics ou parapublics à usage scolaire ou social, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès directs aux routes départementales sont interdits ou limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée de façon à permettre aux véhicules automobiles et notamment aux véhicules lourds d'entrer et de sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie.

L'aménagement des accès doit être adapté aux besoins correspondants au mode d'occupation du sol et ne pas nuire à la sécurité et à la circulation sur la voie de desserte.

2 - Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert directement ou sur laquelle elles ont accès.

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation générale est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale d'emprise : 10 mètres
- largeur minimale de chaussée : 6 mètres

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Les carrefours ainsi qu'éventuellement les voies en impasse doivent être aménagés afin de permettre une évolution aisée des véhicules lourds.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

Pour les installations industrielles, le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire à, moins que les ressources en eau industrielle puissent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée.

2 - Assainissement

a) eaux usées domestiques

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Toutefois en l'absence de réseau public, l'assainissement individuel est autorisé mais les installations doivent être conformes aux dispositions de l'arrêté du 6 mai 1996 et conçues de manière à pouvoir être raccordées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Le bénéficiaire de cette mesure sera alors tenu de se raccorder à ses propres frais sur le réseau et devra satisfaire aux obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

b) eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par les instructions du 6 juin 1953 et du 10 septembre 1957. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public, les eaux résiduaires industrielles doivent après pré-traitement éventuel être dirigées vers un dispositif d'épuration et de rejet au milieu naturel de caractéristiques suffisantes et répondant aux exigences de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

c) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à un minimum de 6 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou de la limite de constructibilité et au minimum de 10 mètres des emprises ferroviaires.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de reconstruction au même emplacement après sinistre de bâtiments existants.

Dans le cas d'extension d'une construction existante la partie en adjonction peut être édifiée à l'alignement observé par le bâtiment existant.

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette distance peut toutefois être supprimée en cas d'accord entre constructeurs pour édifier des bâtiments sensiblement équivalents et lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Le retrait de 3 mètres peut être réduit en cas de contrainte technique ou fonctionnelle justifiée.

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

La distance entre deux constructions non jointes, implantées sur une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres, sauf contrainte technique ou fonctionnelle dûment justifiée.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface totale du terrain.

Le dépassement de cette emprise n'est autorisé qu'en cas d'impératifs techniques ou d'ordre fonctionnel.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 mètres au faitage, sauf contrainte architecturale démontrée.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

- L'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, etc.) est interdit
- Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité aux carrefours de voies, ni aux sorties d'établissements : leur hauteur ne peut excéder 2 mètres sauf nécessité due au genre d'activité.
- Tous les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un écran de verdure.
- Les haies protégées en vertu de l'article L.123-1.7 devront être conservées. Leur arrachage ou destruction ne pourra être autorisée que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

- pour les bâtiments à usage d'activité : il doit être aménagé sur le terrain des aires suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service ainsi que ceux du personnel et de la clientèle
- lorsque la construction ou l'installation est affectée à plusieurs types d'activités, la norme de stationnement applicable est celle de l'affectation dominante dans l'utilisation de la surface de plancher hors-œuvre totale.
- pour les constructions à usage commercial ou artisanal : il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m² e surface de plancher hors-œuvre à usage d'activité
- pour les constructions à usage de bureaux : il est exigé 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher hors-œuvre ; le nombre de places de stationnement ne peut être inférieur à 1 par 2 emplois créés ou transférés

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le cas d'extension ou de transformation de bâtiments existants à usage d'activités, il est exigé la réalisation du nombre de places de stationnement correspondant aux besoins nouveaux créés par ces extensions.

Les bandes de garages en front à rue sont autorisés dans la limite d'une largeur totale de 20 mètres. Au-delà, ils devront être invisibles depuis le domaine public.

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les marges de recul par rapport aux voies et en limite de zone doivent être plantées d'un rideau d'arbres de haute tige et de buissons formant un écran de verdure.
 - Les espaces libres intérieurs doivent être aménagés en espaces verts dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du terrain.
 - Dans tous les cas, les plantations devront être composées d'essences arborescentes et arbustives locales (charme, frêne, hêtre, cornouiller sanguin, houx, viorne obier, aulne glutineux, noisetier, noyer, tilleul, troène d'Europe, chêne pédonculé, érable champêtre, fusain d'Europe...).
- Les haies préservées en vertu de l'article L.123-1.7 ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :
- création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres linéaires et sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage
 - création d'une construction ou réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager.

Les constructions de bâtiments d'activités devront être accompagnées d'un traitement paysagé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.