

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE UF

Il s'agit d'une zone d'activités réservées aux industries, aux services et aux artisans.

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1 – Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1.1.1 - les constructions à usage d'industrie, de commerce ou d'artisanat, de bureaux ou de services, d'entrepôts commerciaux ou à usage hôtelier,
- 1.1.2 - les équipements collectifs,
- 1.1.3 - les lotissements à usage d'activité,
- 1.1.4 - les installations classées.
- 1.1.5 Les équipements, constructions et installations liés aux divers réseaux
- 1.1.6 Les annexes aux constructions existantes

1.2 – Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes:

1.2.1 Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition d'être destinées au gardiennage à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans la zone et à condition d'être soit intégrées soit accolées aux bâtiments d'activités.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE - UF 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

3.1.1. Toute autorisation 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 de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

3.2 Voirie :

3.2.1. La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes , sauf pour les voies en impasse :

- largeur minimale conseillée de plateforme des voies structurantes: 8, 00 m

3.2.4. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE - UF 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement :

4.2.1. Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

4.2.2. Eaux résiduaires non domestiques :

Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

4.2.3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 Electricité - Téléphone :

Les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE - UF 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE - UF 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être édifiée en retrait d'au moins 10m par rapport à l'axe des voies. Cette distance ne s'applique pas pour les extensions de bâtiments existants ni lorsque le projet concerne un équipement d'infrastructure ou technique nécessaire à la satisfaction des besoins collectifs ou à la gestion et à l'exploitation de la route.

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

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance minimale de 10 m.

Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet concerne un équipement d'infrastructure ou technique nécessaire à la satisfaction des besoins collectifs.

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

Une distance d'au moins 6m est imposée entre 2 bâtiments non contigus.

ARTICLE - UF 9 : EMPRISE AU SOL

Les constructions ne pourront avoir une emprise au sol supérieure à 50 % de la surface du terrain.

ARTICLE - UF 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage des constructions ne pourra être supérieure à 10 m. Les ouvrages techniquement liés au fonctionnement des industries seront mis hors gabarit (silo - pont roulant ...).

ARTICLE - UF 11 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1 Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- L'unité et la qualité des matériaux,
L'emploi à nu de parements extérieurs, de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- L'harmonie des couleurs.
- Leur tenue générale
Les annexes autorisées devront s'intégrer par leur tenue générale à l'ensemble des constructions.

11.2 Clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximum de 2.20m.

ARTICLE - UF 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, il est exigé :

12.1 Constructions à usage d'habitation :

Deux places de stationnement par logement.

12.2 Constructions à usage commercial

- De 0 à 150 m² de surface de vente : 1 place de stationnement par fraction de 50 m².
- de 150 m² à 500m² : 1 place de stationnement par fraction de 20 m²
- de 500m² à 1000m² : 1 place de stationnement par fraction de 10 m²
- de 1000m² à 2500m² : 2 places de stationnement par fraction de 10 m²
- de 2500m² à 5000m² : 1,7 places de stationnement par fraction de 10 m²
- de 5000m² à 10000m² : 1,5 places de stationnement par fraction de 10 m²
- au-delà de 10000m² : 1,2 places de stationnement par fraction de 10 m²

12.3 Services, ateliers et dépôts liés à une surface de vente

1 place par fraction de 200 m² de surface hors œuvre nette et une place pour chaque groupe de 2 employés.

12.4 Bureaux

1 place minimum par fraction de 20 m² de surface hors œuvre nette.

12.5 Etablissements divers

Hôtel de plus de cinq chambres : 1 place par chambre

Restaurant et débit de boissons: 1 place pour 3 personnes

12.6 Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE - UF 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 75 m² de terrain

Le choix des essences sera fait dans les espèces rustiques et forestières locales en évitant les espèces "exotiques" dites d'ornement (voir annexe 1 sur les essences locales).

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible.

ARTICLE - UF 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone UF, il n'est pas fixé de COS maximum, les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UF3 et UF13.

ARTICLE - UF 15 : DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.