

CHAPITRE III

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UF est affectée aux établissements industriels, artisanaux et à usage de dépôt, présentant peu de nuisances, et aux établissements commerciaux et de service.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UF 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- Les constructions à usage d'habitation, hormis celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.
- 2- Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation.
- 3- Les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, ainsi que les dépôts de matériaux et dépôts de déchets permanents, voire même temporaires s'ils ne sont pas nécessaires aux activités autorisées
- 4- Les affouillements et exhaussements des sols, l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 5- Les terrains de camping et de caravaning.
- 6- Les habitations légères de loisirs.
- 7- Le garage de caravanes et de camping-cars visible depuis l'espace public ; le garage dépassant le seuil d'un élément de ce type par unité foncière.
- 8- Le stationnement de caravanes et de camping-cars en dehors de la halte temporaire.
- 9- Le stationnement isolé de caravanes et de mobil-homes.
- 10- Les constructions sur terre et les sous-sols
- 11- Les installations à usage agricole, ou celles dont les nuisances et dangers ne peuvent être prévenus par rapport à l'environnement actuel de la zone, la qualité des sites et des milieux naturels.

ARTICLE UF 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols non expressément visés à l'article UF1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, brancardage...

En outre, ces accès ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les groupes de garages (au-delà de deux entités) individuels ou collectifs à usage commercial ou non ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Une cour d'évolution sera aménagée hors du domaine public.

Les accès pourront voir leur nombre limité et leur implantation prescrite par l'autorité compétente dans l'intérêt général de la sécurité.

ARTICLE UF 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et notamment, aux prescriptions ci-après :

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un système d'assainissement autonome (évacuation des eaux ménagères et matières usées), dans les conditions définies par les règles d'hygiène en vigueur. Le dispositif d'assainissement autonome doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci était réalisé.

Les eaux pluviales doivent être rejetées en milieu naturel sans stagnation préalable sur la parcelle, par l'intermédiaire d'un dispositif approprié réalisé à la charge du constructeur, en accord avec les services publics techniques compétents.

Electricité et Télécommunications - Les réseaux créés et les raccordements d'installations sur les parcelles seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UF 5 SUPERFICIE ET FORME DES PARCELLES

Non réglementé

ARTICLE UF 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 8 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est admise ainsi que la construction en continuité de bâtiments existants implantés à moins de 8 mètres de l'alignement tel que défini ci-dessus.

ARTICLE UF 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction, installation ou dépôt doit être distante des limites séparatives et de fonds de parcelle de 4 mètres minimum. Toutefois, une implantation en limite séparative peut être admise, compte-tenu de la configuration du terrain et du volume de la construction projetée.

ARTICLE UF 8

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES
SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions séparées sur un même terrain doit permettre le passage des véhicules de protection civile lorsque les activités ou l'usage des locaux le nécessitent.

ARTICLE UF 9

EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UF 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions dans la zone est fixée à 12 mètres au faitage par rapport au niveau naturel du terrain.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, silos ...) sous réserve du respect des contraintes mentionnées ci-dessus.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans le secteur UF, les dispositions de l'article U11 s'appliquent.

1) Aspect des constructions

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages, conformément aux dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme *.

Les constructions nouvelles, les transformations et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume.

Le choix des couleurs et des matériaux doit favoriser l'intégration des constructions dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et leur assurer une perception discrète dans le paysage. Le blanc utilisé en couleur de revêtement **sur** des constructions nouvelles est interdit. L'emploi du blanc est autorisé uniquement pour les extensions de bâtiment originellement blanc.

2) Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les transformations et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Pour toutes constructions, l'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

L'emploi de couleurs sombres, d'aspect mat est imposé.

3) Clôtures en façade

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00m.

Elles doivent être constituées :

- soit par des haies vives d'essences locales doublées ou non d'un grillage vert avec piquets de même couleur.
- soit par un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale, doublé d'une haie vive d'essences locales.

Pour toute clôture, l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton armées est interdit.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou extensions nouvelles, il est exigé au minimum pour :

- Les constructions à usage commercial : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de vente.
- Les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 50 m² de SHON.

- Les industries :
 - Les petites industries : 1 place par tranche de 200 m² de surface utile
 - Les grosses industries : 1 place par tranche de 500 m² de surface utile
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements énumérés ci-dessus : 1 place par logement.

Pour les extensions de toutes constructions, doivent être réalisées les places de stationnement correspondant aux besoins nouveaux engendrés par ces extensions.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilable.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à verser une participation dans les conditions fixées par les articles R 332-17 à 23 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Les aires de stationnement collectives supérieures à 10 emplacements devront faire l'objet d'un plan de paysagement.

ARTICLE UF 13

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS

Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait devront être plantés ou traités en espaces verts ou cours d'agrément.

Les espaces ainsi désignés au plan de zonage comme étant des "espaces boisés classés à créer", sont soumis aux dispositions des articles L 130.1, L 130.5 et L 130.6 de code de l'urbanisme. Ils devront constituer des écrans comportant une majorité d'arbres de hautes tiges d'essences locales permettant d'assurer l'intégration des constructions nouvelles dans la perception aussi bien lointaine que rapprochée.

Les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées devront être aménagées en espaces verts.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UF 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent des dispositions de l'application de la section II du présent règlement.