

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE.

C'est une zone urbaine d'activités industrielles pouvant intégrer artisanat et commerces.

Elle se compose de deux secteurs :

Le secteur UFa : ce secteur peut intégrer des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

Le secteur UFb : ce secteur est destiné à l'accueil d'activités commerciales, artisanales ou industrielles peu nuisantes ; la création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation y est par conséquent interdite.

UF1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

RAPPEL

L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (voir annexe documentaire).

NE SONT ADMISES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRES

Secteur UFa

- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises ainsi que les constructions à usage artisanal industriel ou commercial, sous réserve des conditions fixées au présent article.

Secteur UFb

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ainsi que l'agrandissement des installations soumises à autorisation existantes, sous réserve des conditions fixées au présent article.

UF

Secteurs UFa et UFb

- L'entretien, l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est strictement nécessaire à la surveillance des établissements artisanaux, industriels, ou commerciaux ;
- Les bureaux et les bâtiments d'équipements collectifs liés au fonctionnement de la zone.

TOUTEFOIS LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Elles doivent être compatibles avec le milieu urbain environnant.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel des installations.

UF2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

INTERDICTIONS

Sont notamment interdits

- les affouillements, exhaussements de sols et exploitations de carrières ;
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanning.

UF3 ACCES VOIRIE

ACCES

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celle des personnes utilisant ces accès.

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 ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

Plan d'Occupation des Sols

UF

VOIRIE

Les voies nouvelles doivent avoir au moins 10 mètres d'emprise. ,

Les voies nouvelles en impasse doivent respecter les normes ci-dessus exprimées et comporter dans leur partie terminale une plate forme d'évolution permettant aux véhicules des services collectifs de manoeuvrer aisément.

UF4 DESERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur. Le branchement est à la charge du constructeur.

Les constructions qui ne pourraient être desservies en eau (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques, conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur. Le branchement est à la charge du constructeur.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement, dans les conditions prévues par les textes législatifs et réglementaires.

UF5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

UF6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Secteur UFa

Les constructions doivent être édifiées en tout ou partie au ras de l'alignement de la voie publique ou avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à celui-ci.

UF

Dans le cas où la construction n'est pas édifiée à l'alignement ou lorsque la construction ne joint pas les deux limites séparatives latérales², l'alignement doit être matérialisé par une clôture minérale qui peut être percée de grilles simples, ou par une clôture végétale ou par une composition de ces trois éléments, d'une hauteur minimale de 1,60 mètre.

Secteur UFb

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 25 mètres de l'axe de la R.N. 51. Les installations industrielles soumises à déclaration doivent s'implanter au-delà d'une bande de 60 mètres à compter de l'axe de la R.N. 51.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques autres que la R.N. 51.

UF7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en observant un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cette marge peut être réduite ou supprimée sur l'une des limites séparatives latérales lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feux).

Toutefois, les constructions à usage d'habitation peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives.

UF8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux constructions non jointives, la distance minimale de tout point d'un des bâtiments au point le plus proche de l'autre doit être au moins égale à 5 mètres.

UF9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions et installations ne peut excéder les deux tiers de la superficie du terrain.

UF10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée des constructions est de 10 mètres à l'égout du toit. Elle est de 6 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation.

² Limite séparative latérale : limite séparative du terrain qui aboutit à la voie.

UF11 ASPECT EXTERIEUR

En application de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants (voir annexe documentaire).

En application de l'article R. 111-24 du Code de l'Urbanisme, la création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel, ainsi que les constructions légères ou provisoires, peut être subordonnée à des conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure, ou à l'observation d'une marge de recul.

UF12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place par logement (gardiennage).

Pour les établissements publics ou privés, il est exigé :

- bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher H.O. nette ;
- commerces : 1 place pour 50 m² de surface de vente créée ;
- activités : 1 place pour 60 m² de surface de plancher H.O. nette.

Ces établissements doivent, en outre, comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

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

La réduction des normes de stationnement peut être admise, à titre exceptionnel, si le candidat constructeur fait la preuve que ses besoins sont inférieurs à ceux qui résultent de l'application de la règle générale.

En cas d'impossibilités d'ordre technique, urbanistique ou architectural de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain de la construction, ces places doivent être aménagées sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale.

UF13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces non bâtis doivent être engazonnés et plantés d'arbres de haute tige.

UF

UF14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

UF15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

UF