

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF**Caractère et vocation de la zone**

La zone **UF** est principalement affectée à l'accueil d'activité à caractère économique, classées ou non.

Cette zone est destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales ou commerciales.

La zone **UF** est équipée, construite ou constructible en l'état, sans nécessité d'équipements ni de desserte supplémentaires.

La zone UF comprend un sous-secteur UFa dans lequel sont autorisées les activités d'hôtellerie, de commerces de bureaux et d'équipements publics. Elle comporte un emplacement réservé (n°1) au bénéfice de la commune pour la réalisation d'une voirie d'accès.

Une partie de cette zone est concernée par les risques de sols humides ou, et de ruissellement ou coulée de boue. A l'intérieur de cette zone, il est recommandé de prendre toutes précautions nécessaires. Une notice technique est souhaitable. (se reporter au plan annexe : la cartographie des risques connus).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UF 1 - Occupations et utilisations du sol interdites****1- 1. Dans la zone UF : Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**

- Les bâtiments à usage d'habitation autre que ceux indispensables au bon fonctionnement et à la surveillance des activités autorisées.
- Les exhaussements et les affouillements de sols non liés à un projet d'aménagement.
- La création d'installations classées soumises à autorisation préalable.
- Les constructions provisoires.
- Les abris fixes ou mobiles établis pour plus de 3 mois, utilisés pour l'habitation.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre de l'art. R44.1 à 4 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules occupant une superficie de plus de 5 m² **ne répondant pas à l'article 2**

1- 2. Dans le secteur UFa : Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les bâtiments à usage d'habitation autre que ceux indispensables au bon fonctionnement et à la surveillance des activités autorisées.

- Les constructions à usage agricole.
- Les extensions des surfaces habitables existantes ne répondant pas aux contraintes d'assainissement si l'ensemble n'est pas mis en conformité.
- Les exhaussements et les affouillements de sols non liés à un projet d'aménagement.
- La création d'installations classées soumises à autorisation préalable.
- Les abris fixes ou mobiles établis pour plus de 3 mois, utilisés pour l'habitation.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre de l'art. R44.1 à 4 du Code de l'Urbanisme.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules occupant une superficie de plus de 5 m².
- Les activités industrielles.
- **Les activités d'élevage**
- **Les entrepôts ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2**

ARTICLE UF 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1. Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article 441.2 du code de l'urbanisme : Déclaration de travaux)
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

2-2. Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article UF 1 :

Dans tous les secteurs :

- Les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des installations ou équipements autorisés dans la zone.
- Les constructions provisoires liées à un chantier de construction ou de rénovation sans être supérieure à la durée dudit chantier.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers de la zone,
 - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante au regard de l'environnement de la zone,

- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les constructions ou installations à condition qu'elles soient liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste de transformation, poste de détente,...)
- En bordure des zones d'habitation, des aménagements destinés à réduire les dangers et nuisances peuvent être exigés pour tout projet ;
- La transformation, l'agrandissement ou la reconstruction au même emplacement en cas de sinistre des immeubles existants dans la limite d'un rapport de 1,5 entre les surfaces de plancher hors-œuvre nouvelle et ancienne.
- **Les dépôts de déchets liés à l'activité à condition de ne pas nuire à la qualité de l'environnement**

Spécifiquement dans le secteur UFa

- **Les entrepôts liés à l'activité commerciale ou hôtelière à condition de ne pas être visible de la voie publique.**
- **Les constructions provisoires liées à un chantier**

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Dans l'ensemble des zones :

Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès doivent être aménagés de façon à permettre aux véhicules automobiles, et notamment aux véhicules lourds d'entrer et de sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

En bordure du CD 939 et de la RN43, les accès sont limités à un seul par propriété ; ils sont interdits lorsque le terrain peut être desservi par une autre voie.

Desserte :

Les destinations et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec les caractéristiques de la voirie qui les dessert.

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

La création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-754 et à l'arrêté du 31 août 1999.

Spécifiquement dans le secteur UFa :

La consultation de la voirie départementale sera exigée

ARTICLE UF 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**Dans l'ensemble des zones :**

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 doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, ainsi qu'aux dispositions des réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

4-1. Alimentation en eau potable

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

Les autres constructions : doivent être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

4-2. Assainissement

Eaux usées domestiques : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

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.

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

Afin de limiter la surcharge du réseau d'évacuation des eaux pluviales, la règle générale est l'infiltration sur le site avec un débit de fuite de l'ordre de 2 litres par seconde et par hectare lorsque la nature du terrain le permet.

ARTICLE UF 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UF 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises Publiques

Dans l'ensemble des zones UF et UFa :

Aucune construction ne peut être implantée à moins de :

- 70 mètres de l'axe de l'autoroute A2,
- 25 mètres de l'axe de la RN30,
- 25 mètres de l'axe de la RN43,
- 25 mètres de l'axe du CD 939,
- **5 mètres de la limite d'emprise des autres voies**
- 10 mètres de l'axe des autres emplacements réservés pour création de voirie.

ARTICLE UF 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble des zones :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une seule ou deux limites séparatives latérales à condition que les bâtiments mitoyens présentent une unité architecturale,
- soit à une distance des limites séparatives jamais inférieure à 4 mètres.

Dans le cas d'extension ou de transformation d'établissements existants présentant des contraintes techniques démontrées lorsque les bâtiments ne sont pas situés en limite de zone d'habitat, la seule disposition est le recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative.

ARTICLE UF 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

ARTICLE UF 9 - L'emprise au sol des constructions

Dans l'ensemble des zones :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la surface totale du terrain.

ARTICLE UF 10 - La hauteur maximale des constructions

Dans le secteur UF :

Les constructions mesurées à partir du sol naturel avant aménagement, jusqu'au faîtage (hors dépassement technique tels que les cheminées, pylônes...), ne peuvent dépasser 16 m maximum.

Exceptions :

- La règle de hauteur ne s'applique pas aux bâtiments publics

- Une hauteur de 30 m peut être tolérée pour des superstructures ponctuelles liées à la nature de l'activité ou à la mise en œuvre de nouvelles technologies de communication.

Dans le secteur UFa :

La hauteur est limitée à rez de chaussée+2+ combles aménagées ou 10 m.

Exceptions :

La règle de hauteur ne s'applique pas aux bâtiments publics.

Une hauteur de 30 m peut être tolérée pour des superstructures ponctuelles liées à la nature de l'activité ou à la mise en œuvre de nouvelles technologies de communication.

ARTICLE UF 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Dans l'ensemble des secteurs :

Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'aux perspectives.

Volumes et terrassement

L'unité d'architecture, de trame, de percements sera étudiée dans le cas de plusieurs bâtiments de vocations différentes sur une même parcelle.

Les toitures :

Les ouvrages techniques, situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Façades :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect, y compris ceux des extensions et ceux des annexes accolées ou proches du bâtiment principal

Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc....) ne doivent pas être employés à nu.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Clôtures :

Les clôtures en limite du domaine public seront constituées :

- **Soit d'un mur surmonté ou non d'un barreaudage, d'une grille, d'un grillage, l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur de 1,50 m. (mur ou mur + barreaudage ou grille ou grillage)**

- **soit d'une haie d'essences locales de, maximum, 1,50 m doublée ou non d'un grillage de qualité.**

Les clôtures en plaque de béton armé entre poteaux sont interdites en limite du domaine public.

- **En limites séparatives, les clôtures ne devront pas dépasser 2 m.**

En cas de réalisation sur une propriété d'une installation industrielle ou d'un dépôt en plein air ou couvert, il pourra être exigé que ladite propriété soit entièrement clôturée tant en bordure des voies que sur toutes ses limites séparatives. Dans ce cas, la clôture sera conçue de telle manière

qu'elle assure un écran visuel. La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 mètres.

ARTICLE UF 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dans l'ensemble des zones :

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

ARTICLE UF 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Dans l'ensemble des zones :

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations de qualité existantes.

Des plantations formant écran doivent être implantées à l'intérieur des marges de reculement en bordure des zones d'habitation.

Les bâtiments volumineux à usage d'activités, les aires de stockage et les parkings devront être dissimulés aux vues extérieures par un écran de verdure.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Il n'est pas fixé de règle.

