

TITRE II

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uf

CARACTERE DE LA ZONE Uf

Il s'agit d'une zone d'activités économiques réservée aux constructions à usage d'industrie, d'artisanat, de service ou de bureaux, de commerces et d'entrepôts, ainsi que les constructions à usage hôtelier.

Les équipements existent ou sont en cours de réalisation ou de programmation.

ARTICLE Uf 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uf 2.

ARTICLE Uf 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 Les constructions, installations et équipements à condition d'être liés aux activités industrielles, de service, d'artisanat, de commerce non alimentaire, d'entrepôts, de restauration ou hôtelières.
- 2.2 Les logements de fonction nécessaires au fonctionnement des établissements admis dans le secteur, sous réserve qu'ils elles soient intégrés au bâtiment d'activité.
- 2.3 L'aménagement, la réfection, la rénovation, l'extension mesurée (30% de la SHOB maximum), la reconstruction après sinistre, et les annexes aux constructions existantes non liées aux activités autorisées dans le secteur.
- 2.4 Les équipements collectifs et d'intérêt général.
- 2.5 Les installations classées sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- 2.6 Les équipements publics liés aux réseaux.
- 2.7 Les aires de stationnement ouvertes au public
- 2.8 Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupations ou d'utilisations des sols autorisées dans le secteur et si la topographie l'exige.
- 2.9 Les dépôts nécessaires à l'activité autorisée.

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 permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie dont la largeur serait inférieure à 4 mètres.
- 3.1.2 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.
- 3.1.3 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.
- 3.1.4 Toute création de nouvel accès sur la RD13 est interdite hors agglomération et hors zones urbanisées.

3.2 Voirie :

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

- largeur minimale de chaussée : 6 m.
- largeur minimale d'emprise: 8 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Uf 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées domestiques :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer et traiter ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur (étude de sol ou de filière), définies par la loi sur l'Eau. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction ou l'installation devra être raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2 Eaux résiduaires industrielles :

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles 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.

Toutes précautions et moyens doivent être mis en œuvre pour assurer un débit en aval des opérations qui soit compatible avec la capacité des exutoires.

4.3 Electricité - Téléphone :

La desserte privée des bâtiments, installations ou groupe de bâtiments doit être réalisée par câbles enterrés à partir des lignes de distribution aériennes ou souterraines situées dans le domaine public.

ARTICLE Uf 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement, la construction devra être implantée en fonction de la topographie du terrain, de manière à ce qu'une superficie minimum puisse être réservée à la réalisation d'un système d'assainissement conforme.

ARTICLE Uf 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 **Hors agglomération et hors espaces urbanisés**, le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport aux différentes voies, publiques ou privées, dans les conditions minimales suivantes :

- 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD13, pour les futures constructions ;
- 25 mètres minimum par rapport à l'axe des autres routes départementales.
- 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies.

Pour les changements de destination et les extensions liés à de l'habitat, ces marges de recul minimales s'appliquent. Tout changement de destination ou extension utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

Concernant les extensions limitées de bâtis préexistants situés dans la marge de recul applicable hors agglomération et hors zones urbanisées, celles-ci devront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

6.2 **En agglomération**, le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport aux différentes voies, publiques ou privées, dans les conditions minimales suivantes :

- 5 mètres minimum de l'alignement.

Des implantations différentes sont possibles :

- lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, ...),
- lorsque le projet de construction jouxte un bâtiment de valeur ou en bon état ayant une implantation différente.

ARTICLE Uf 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 **Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur l'une des limites avec réalisation d'un mur coupe-feu en respectant de l'autre côté une marge minimale de 6 mètres.
- soit à une distance minimale de 6 mètres par rapport à chacune des limites.

Dans tous les cas, un recul minimum de 8 m devra être respecté entre deux bâtiments non contigus ou sans mur coupe-feu, sans tenir compte des unités foncières.

7.2 **Implantation par rapport aux autres limites :**

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux autres limites.

7.3 Des implantations différentes sont possibles lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, ...).

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

Sur une même propriété, les constructions non mitoyennes doivent être implantées à une distance minimale de 8 m.

ARTICLE Uf 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Uf 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 **Pour les constructions à usage d'habitations ou assimilées autorisées :**
la hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres sous l'égout de toitures soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée.
- 10.2 **Autres constructions :**
Non réglementé.

ARTICLE Uf 11 - ASPECT EXTERIEUR

- 11.1 **Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :**
- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
 - la qualité des matériaux
 - l'harmonie des couleurs
 - leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.
- 11.2 **En outre :**
Le traitement architectural des constructions doit être soigné.
- Les dépôts liés à l'activité doivent être dissimulés derrière des bâtiments ou à l'intérieur d'enclos constitués de matériaux de qualité tels que des végétaux, murs et grillages.
- 11.3 **Clôtures :**
- 11.3.1 Les clôtures éventuelles doivent être en harmonie avec l'environnement.
Les clôtures et les accès aux lots devront être soignés et permettre d'identifier clairement l'entreprise :
- Il est conseillé d'utiliser le même vocabulaire architectural (formes, matériaux couleurs, ...) pour marquer l'entrée de la parcelle.
- 11.3.2 Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 2 m maximum.
- Dans tous les cas, les clôtures pourront éventuellement être doublées d'une haie vive.
- Les portails éventuels devront être rattachés aux murs par des piliers qui seront réalisés avec des matériaux de qualité.
- Les parpaings devront obligatoirement être enduits.
- 11.3.3 Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite ou limitée en hauteur afin de garantir de bonnes conditions et distances de visibilité aux accès existants ou projetés.

- 11.4 L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée, à l'exception des éoliennes.

ARTICLE Uf 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions ou des installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

- 12.1 **Construction à usage de commerces :**
- moins de 150 m² de surface de vente : pas de place minimum
- au-delà de 150 m² : 5 places par tranche de 100 m² au-delà des 150 m² de surface de vente.

- 12.2 **Constructions à usage de bureaux**
Une place par fraction de 50 m² de surface hors œuvre nette

- 12.3 **Constructions à usage industriel ou artisanal :**
Une place par fraction de 200 m² de surface hors œuvre nette.

- 12.4 **Etablissements divers**

Hôtels	Une place de stationnement par chambre
Restaurants ou débits de boissons	Une place de stationnement pour 10 m ² de salle de restaurant (ou boissons)

- 12.5. Cette liste n'est pas limitative. 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

- 13.1 Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement plantés.
- 13.2 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- 13.3 Les aires de stationnements des véhicules de tourisme devront être préférentiellement paysagées et masquées par des massifs arborés. En l'absence de ce type de traitement, elles devront être obligatoirement plantées d'arbres de hautes tiges constitués en mails.
- 13.4 Les espaces collectifs ouverts à la circulation automobile devront être obligatoirement plantés d'arbres d'alignements.

13.5 Les essences des végétaux à implanter dans le site seront prioritairement choisies parmi celles existantes dans l'environnement local.

ARTICLE Uf 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.