

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone équipée à dominante d'activités économiques industrielles, artisanales, services, bureaux et commerciales.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 : Les dépôts de véhicules hors d'usage
- 1.2 : L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières
- 1.3 : Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping
- 1.4 : Les habitations légères de loisirs
- 1.5 : Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2.
- 1.6 : les constructions agricoles

ARTICLE UF 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis:

- 2.1 : Les installations classées à condition que soient mises en oeuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.
- 2.2 : Les piscines constituant une annexe à un bâtiment d'habitation sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.
- 2.3 : Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation des occupations autorisées.
- 2.4 : Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone. Le logement de fonction devra être incorporé dans le même bâtiment que l'activité ou il pourra être indépendant si la demande est postérieure à la réalisation du bâtiment réservé à l'activité
- 2.5. : L'aménagement et l'extension mesurée des habitations existantes
- 2.6. : Les bâtiments annexes aux habitations (garages, etc...).
- 2.7. : Les constructions sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 15.01.2002 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

2.8. La démolition de tout immeuble sous réserve de la délivrance d'un permis de démolir, à l'exception des cas prévus à l'article L 430.3 du code de l'urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. : Accès

voir article DG8 (Dispositions Générales)

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.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménager de façon à apporter le moins de gêne à la circulation.

Les accès doivent être respectés l'écoulement des eaux de la voie publique.

3.2. : Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 : Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par l'intermédiaire d'un regard destiné au comptage situé en limite du domaine public.

4.2 : Assainissement

Les constructions devront avoir une collecte séparée des eaux jusqu'au branchement public.

4.2.1 : Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard situé en limite du domaine public. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L35.8 du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale.

4.2.2 : Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard situé en limite du domaine public. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

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.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Voir article DG8 (Dispositions Générales)

Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum 5 m par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer ou, si elle existe, à partir de la marge de recul.

Les clôtures établies à l'angle des deux alignements doivent présenter un pan coupé.

Cette obligation subsiste dans le cas où l'un ou les deux alignements sont ceux d'une voie privée.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieur à 5 m.

- soit sur limite séparative, à condition qu'elle ne jouxte pas une zone d'habitation et si des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe feu).

Pour les terrains riverains du Furan les constructions doivent s'implanter à 5 m de la limite haute de la Berge.

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

Non réglementé

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue ne devra pas dépasser 15 m au faîtage des toitures, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

1/ TENUE DES PARCELLES

Les constructions qu'elle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

2/ CONSTRUCTIONS

L'aspect des constructions et notamment celui des toitures, sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées ainsi que l'implantation de dispositifs d'économies d'énergies et d'énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, récupération des eaux de pluie,...).

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes
- harmonie des couleurs
- harmonie des volumes
- intégration dans le site.

Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois; les fausses pierres etc... Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps, sont rigoureusement proscrits. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits. La couleur des enduits devra correspondre au nuancier déposé en mairie.

3/ CLOTURES

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 1,6 mètres.

Elles seront constituées :

- soit d'une haie vive
- soit d'un système à claire-voie léger en bois ou en métal
- soit par un mur bahut de 0,6 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal ou en bois d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale. Cette hauteur maximum de 1,6 m pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou de visibilité routière

Des clôtures plus élevées ou pleines ne sont autorisées que si elles s'intègrent parfaitement dans le site : choix des matériaux, topographie, visibilité, et notamment dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes. Dans ce cas, elles seront constituées par un mur de pierres apparentes, de préférence locales, ou paysagé pour les murs de soutènement (éléments modulaires permettant une végétalisation (enrochement, béton architectural...)).

4 / ENSEIGNES :

Les enseignes devront être intégrées à la façade ou au volume des constructions ou apposées au sol.

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Pour le personnel

une place pour deux emplois

Pour les constructions à usage de bureaux, commerces, établissements industriels

les places de stationnement doivent être adaptées à l'opération.

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes
- les espaces non bâtis doivent être plantés

- des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les installations et travaux divers.
- un plan d'aménagement des espaces extérieurs doit être joint à tout projet.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé