CHAPITRE III :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine occupée par des bâtiments à usage d'activité économique, construits en ordre discontinu. Celle-ci correspond aux extensions récentes du bourg.

SECTION I - 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.

ARTICLE UF 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :
2.1 : Toutes les constructions autorisées devront être implantées en surélévation par rapport au terrain naturel de :
- 0,60 m pour les constructions principales et notamment les constructions à usage d'habitation.
- 0,30 m pour les constructions annexes et notamment les garages.
2.2 : Les installations classées à condition que soient mises en oeuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.
2.3 : 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.
2.4 : Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation des occupations autorisées.
2.5 : Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone, que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités et que leur surface hors œuvre nette n'excède pas 200 m^2. Ils ne pourront être aliénés indépendamment des locaux d'activités.
2.6 : Les annexes non accolées aux constructions d'habitation dans la limite d'un bâtiment par tènement.
2.7 : Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
2.8 l'extension , l'aménagement des maisons existantes.
2.9 les annexes aux habitations existantes(garages, piscine, etc..)

Section 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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. En particulier, les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie publique.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ceux-ci doivent respecter les écoulements des eaux pluviales.

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 techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. En outre, les voies devront être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur.
Les voies nouvelles 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 potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Des mesures doivent être prises pour protéger le réseau de distribution public d'eau potable contre les risques de pollution et que lorsqu'il s'agit existe une autre alimentation (telle une ressource privée non autorisée par arrêté préfectoral), un double réseau intérieur doit être réalisé pour éviter une interconnexion avec le réseau public.

4.2. : Assainissement :

a): eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
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 L 35.8 du Code de la Santé Publique.
Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales en cas d'existence d'un réseau séparatif.
Par référence à l'article 640 du Code Civil, s'il existe, sur votre terrain, ou en bordure, un (ou plusieurs) fossé d'évacuation des eaux de pluie, de ruissellement ou de drainage, il vous est formellement interdit de le (de les) boucher ; vous devrez en assurer l'entretien pour une bonne évacuation permanente des eaux.
Le busage demeurera une exception et ne pourra s'effectuer qu'après visite et autorisation écrite de la Commission Municipale d'urbanisme et du Maire ».

b) : eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains 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 (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits

évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UF 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur.

L'implantation des clôtures se fera à 4 m minimum de l'axe des voies, avec pan coupé de 5 m de largeur minimum à l'angle de deux alignements.

ARTICLE UF 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE UF 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne doit pas dépasser 70 % de la superficie du terrain support de la construction.

ARTICLE UF 10 : HAUTEUR

La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 12 mètres sauf contrainte technique dûment justifiées (cheminées, silos).

ARTICLE UF 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 : Insertion des constructions dans le paysage

111.1 : Rappel (article R421-2) :
Le dossier joint à la demande de permis de construire doit notamment comporter une notice permettant d'apprécier l'impact visuel du projet. A cet effet, elle décrit le paysage et l'environnement existants et expose et justifie les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès et de ses abords.

111.2 : Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faîtage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.
Les constructions édifiées sur un même lot ou les constructions mitoyennes devront présenter une unité d'aspect.
Pour un même programme, les matériaux devront être limités en type. Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.
Les postes EDF privés seront, sauf impératif technique, intégrés au bâtiment principal.
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Il sera fait référence à la notice exigée pour toute demande de permis de construire (volet paysager).

11.2 : Aspect des constructions

112.1 : Toitures
Les toitures doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.
Les couvertures seront de nature à ne pas créer d'effets de réflexion pour les secteurs situées dans l'environnement de la zone, rapproché ou éloigné.
Les équipements en toitures devront être intégrés dans l'architecture des bâtiments.

112.2 : Façades
Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant, en proscrivant l'emploi de couleurs vives ainsi que le blanc cru sur de grandes surfaces. Une unité de couleur par bâtiment devra être assurée.
Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc ...
Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception des vérandas et autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.

11.3 : Abords des constructions et installations

- Les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérée
- Les aires de stockages de matériaux ou de déchets ainsi que les installations ou équipements annexes devront être implantés de manière à ne pas être visibles des voies publiques. Ceux-ci devront être masqués par un écran minéral ou végétal intégré à la composition d'ensemble des abords.

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

11.4 : Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Clôtures
L'aspect des clôtures, sur domaine public, devra être précisé dans le dossier de permis de construire ou d'autorisation de clôture. Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément
Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 1,6 mètre.
Elles seront constituées :
- soit d'une haie vive
- 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, en bois ou d'autres matériaux d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale. Cette haie végétale ne pourra pas dépasser une hauteur de 1,60 mètre. La hauteur maximale de 1,6 mètre pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou visibilité.

D'autres types de clôtures pourront être autorisés selon le site et la localisation (mur plein le long de la RN , reconstruction des clôtures pleines existantes...).

ARTICLE UF 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.1. - Pour les constructions à usage d'habitation:
2 places par logement.

12.2. - Pour les autres constructions :
une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs, le parc destiné au personnel pouvant se situer sur une parcelle voisine.

ARTICLE UF 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 : Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.
13.2 : Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être aménagées et plantées en harmonie avec la composition paysagère de la zone.
13.3 : Les dépôts et stockages seront entourés d'un écran de verdure à feuillage persistant, d'une hauteur minimum de 2 m.

Section 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UF 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Non réglementé