

TITRE I

CHAPITRE VI. DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE UF

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond aux secteurs d'activités économiques, notamment tertiaires, industrielles et artisanales.

Elle comporte deux secteurs : le secteur UFa et le secteur UFb présentant un certain nombre de règles différentes.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UF-2
- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, à l'exception du sous-secteur UFa3
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières

ARTICLE UF 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions destinées à l'industrie, aux bureaux et à l'artisanat, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances et qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement naturel et urbain.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.
- L'aménagement ou l'extension des établissements industriels soumis à autorisation ou déclaration préfectorale si les travaux sont de nature à en réduire les nuisances ou à en améliorer le fonctionnement
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOLARTICLE UF 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité. Sauf indication contraire portée au document graphique, l'emprise de cette voie doit être de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules, en particulier celui des véhicules lourds destinés au ramassage des ordures ménagères ou aux secours.

ARTICLE UF 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement :a) - Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction. Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé.

Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès la réalisation de ce dernier.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

b) - Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle.

Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés et les canalisations du réseau collectif prévu à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

c) Réseaux divers :

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

ARTICLE UF 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**1/ En secteur UFa :**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doit être implantée en recul minimal de 10 m par rapport à l'alignement.

Toutefois, les locaux à usage de bureaux, les logements de gardien, les services sociaux et la distribution de carburant peuvent être implantée en recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement.

2/ En secteur UFb :

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doit être implantée en recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement.

3/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies.

4/ L'ensemble de ces dispositions précédentes ne s'applique pas :

- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que distance initiale depuis l'alignement ne soit pas réduite
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, à condition que la distance par rapport à l'alignement ne soit pas diminuée

ARTICLE UF 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**1/ En secteur UFa :**

Les constructions, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont obligatoirement implantées en retrait de 8 mètres par rapport aux limites séparatives

2/ En secteur UFb :

Les constructions, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont autorisées :

- soit sur l'une des limites séparatives latérales, si la façade ou le pignon intéressé ne comporte aucune ouverture
- soit en retrait de 5 mètres.

3/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

4/ L'ensemble de ces dispositions précédentes ne s'applique pas :

- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que distance initiale depuis la limite séparative ne soit pas réduite
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, à condition que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée

ARTICLE UF 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :

La distance minimale d'implantation des constructions, sur une même propriété, est de 5 m.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone,

- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.

ARTICLE UF 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UF 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée au faîtage par rapport au niveau naturel du sol, ne peut excéder :

- En sous-secteur UFa1 : 13 mètres
- En sous-secteur UFa2 : 22 mètres
- En sous-secteur UFa3 : 16 mètres
- En secteur UFb : 9 mètres

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement,
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.

ARTICLE UF 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Dispositions générales

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, au site et au paysage.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

2) Dispositions particulières pour le Bâti Ancien à Protéger (BAP)

Les interventions (réhabilitation, extension, reconstruction après sinistre ou aménagement) devront conserver au minimum le caractère existant de la construction à la date d'approbation du présent PLU ou retrouver le style originel de la construction.

A cet effet :

- les extensions respecteront les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord.
- les toitures initialement réalisées en petites tuiles plates ou en ardoise seront restaurées avec ces matériaux.
- la création de nouvelles ouvertures en façade sera faite en respectant la composition générale de l'immeuble concerné.
- les reliefs d'encadrement de baies, de soubassements, de pilastres et de corniches seront obligatoirement conservés ou restitués en parements de teinte identique.
- les rénovations d'appareils de pierre ou de brique seront réalisées selon le dessin et l'aspect d'origine.

ARTICLE UF 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement.

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

Dimensions des places :

Longueur 5 m - Largeur 2,50 m.

Normes minimales de stationnement :

Habitat :	deux places par logement.
Industrie :	1 place de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher, excepté en sous-secteur UFa2 où il est imposé au minimum 1 place pour 100 m ² de surface de plancher.
Bureaux et artisanat :	1 place de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier :	1 place de stationnement par chambre d'hôtel.

Services publics ou d'intérêt collectif : les besoins en stationnement devront être adaptés à l'opération envisagée et les aires ad-hoc devront être réalisées en dehors des voies publiques de préférence.

ARTICLE UF 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

50 % des marges de reculement par rapport aux voies seront traités en espaces verts inaccessibles aux véhicules.

Les installations pouvant être source de nuisances et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant