

Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Préambule

Il s'agit d'une zone artisanale, d'activités et à vocation d'accueil de futurs équipements. Elle comporte 5 secteurs : UFa, UFb, UFc, UFd et UFe.

UF 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1- Les constructions et installations à usage spécifique d'entrepôts.
- 1.2- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1.3- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de la zone ou des habitations avoisinantes (tant du point de vue des nuisances que de l'environnement).
- 1.4- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion, notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- 1.5- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées, constituant un habitat permanent.
- 1.6- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- 1.7- Toutes modifications des éléments paysagers identifiés au titre de la loi paysage, répertoriés sur le plan de zonage, portant atteinte à leur unité d'aspect ou à leur caractère architectural.
- 1.8- L'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.3.

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

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 :

- 2.1- L'implantation ou l'extension d'installations classées après mise en œuvre des dispositions et mesures de protection pour éliminer leurs nuisances éventuelles et dans la mesure où elles sont jugées compatibles au niveau de leur exploitation avec les activités existantes dans la zone .
- 2.2- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres.
- 2.3- Les habitations permanentes destinées à l'accueil des jeunes, travailleurs et apprentis, ainsi que les logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des bâtiments.

Les constructions destinées en zone UFb, exclusivement à la réalisation d'un projet de lycée et collège international ou d'un centre de formation initiale ou continue du Ministère de l'intérieur y compris les logements nécessaires pour assurer sur l'emprise du site le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des bâtiments et l'hébergement des élèves, apprenants ou enseignants.

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

- 3.1- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 3.2- Il peut également être refusé 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 au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.3- La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :
- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
 - à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
- 3.4- Pour être desservi un terrain devra disposer d'un accès véhicule de 3 à 4 mètres de largeur.
- 3.5- Il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par unité foncière ; cependant, 2 accès pourront être autorisés :
- pour les terrains disposant d'une façade sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, sous réserve que l'accès n'engendre pas de gêne pour la circulation.
 - pour les terrains situés sur deux voies ou plus, sous réserve que l'accès n'engendre pas de gêne pour la circulation.
- 3.6- Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs sur la voie.
- 3.7- Pour être desservi, un terrain devra disposer d'un accès de 3 mètres minimum de largeur.

UF 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable. L'assainissement interne sera de type séparatif et respectera en outre l'ensemble des conditions particulières définies par le Règlement d'Assainissement Départemental (délibération du Conseil Général n° 04-513-11S-20 du 13/12/2004). En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

4.1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle 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.

4.2- Assainissement

- 4.2.1- Le rejet dans le réseau collectif d'eaux usées des eaux résiduaires particulières pourra être soumis à certaines conditions, et notamment à leur traitement préalable.
- 4.2.2- Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du règlement d'Assainissement départemental, ainsi qu'au règlement d'assainissement communal.

Eaux usées domestiques et industrielles

Toute construction, installation nouvelle ou réaménagement de bâtiment existant doit obligatoirement être totalement raccordé au réseau public, si nécessaire après une pré-épuration à l'intérieur de la propriété.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une pré-épuration conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R.111-9-2 du Code de l'urbanisme et devra faire l'objet d'une autorisation de rejet auprès de la collectivité gestionnaire.

Le rejet des eaux susceptibles de contenir des matières toxiques est interdit dans les réseaux publics d'assainissement et devra faire l'objet d'une évacuation appropriée. Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débourbeur-deshuileur.

Eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, la pollution de temps de pluie devra être laminée et traitée à l'amont. Les aménagements, dès leur conception, doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives tel que le stockage, l'infiltration dans les espaces verts (noues, bassin paysager, cuvette en herbe), la récupération des eaux de toitures (citernes bacs ...) pour utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation, la retenue temporaire par stockage sur les terrasses ou toit terrasse... Les règles de rejet des eaux de ruissellement au réseau d'assainissement d'eaux pluviales sont définies dans les annexes sanitaires.

Tout branchement direct sur le réseau public est interdit sauf dans le cas où le sol et le sous-sol ne possèdent pas les caractéristiques techniques suffisantes pour permettre les infiltrations.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries privées subiront un traitement de débouillage-deshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

4.3- Desserte téléphonique électrique et câble

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs seront enterrés, ainsi que les raccordements correspondant sur les parcelles privées.

Il sera exigé au minimum deux fourreaux entre la clôture sur rue et la construction pour le passage ultérieur de liaisons câbles et fibres dans le cadre des nouvelles technologies informatiques.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations aux réseaux téléphoniques, électriques et câblés devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4.4- Ordures ménagères

Tout bâtiment d'activités doit être doté de locaux spécialisés, clos, ventilés, avec un sol et des parois constituées de matériaux et revêtements imperméables et imputrescibles, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doivent être mis en place afin d'assurer l'entretien du local.

Le local devra permettre le stockage des containers répondant aux objectifs de tri sélectif. La surface du local sera égale à 1,5 fois l'emprise au sol des containers nécessaires.

Les containers ne doivent pas être visibles du domaine public.

UF 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

UF

Les constructions devront respecter une marge de reculement d'au moins 5 m par rapport à l'alignement actuel.

6.1- Dans les secteurs UF a et UF e

6.2.1- Les constructions devront respecter une marge de reculement d'au moins 5 m par rapport à l'alignement actuel ou projeté.

6.2.2- Les parties de terrains frappées de cette marge de reculement devront être aménagées en espace vert et plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m².

6.2- Dans le secteur UF b

Les constructions pourront être édifiées à l'alignement (actuel ou projeté s'il existe un projet d'élargissement de la voie), ou en retrait.

6.3- Dans le secteur UF c

6.4.1- Les constructions devront respecter une marge de reculement d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté.

6.4.2- Les parties de terrain frappées de cette marge de reculement devront être, à l'exception des dessertes, aménagées en espaces verts et plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m².

6.4- Dans le secteur UF d

Les constructions devront respecter une marge de reculement d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté. Les parties de terrains frappées de cette marge de reculement devront être aménagées en espace vert et plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m².

6.5- Cas particulier

L'ensemble des règles générales relatives à l'article 6 pourra être modifié :

- pour des raisons d'harmonie et d'architecture
- pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes
- pour tenir compte de la configuration des parcelles
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

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

7.1- Règles générales

7.1.1- L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

7.1.2- Les règles générales pourront être modifiées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes;

UF

Dans ces cas les dimensions des retraits pourront être adaptées jusqu'à permettre éventuellement, une implantation en limite séparative.

7.2- Dans les secteurs UF a et UF e

7.2.1- Les constructions pourront être édifiées en limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci devra être au moins égale à 4 mètres.

7.2.2- Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront implantées avec un retrait de 4 mètres.

7.2.3- Un retrait est obligatoire sur les limites séparatives avec la zone à vocation d'habitat. Ce retrait est égal à 8 mètres, si la façade comporte des vues directes. Ce retrait est ramené à 5 mètres, s'il n'y a pas de vue directe.

7.2.4- Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limite séparative à condition que :

- leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,5 mètres,

- hors limite séparative, la hauteur maximale des annexes est de 4 mètres au faîtage.

7.3 - Dans le secteur UF b

7.3.1- Les constructions pourront être édifiées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait celui-ci devra être au moins égal à 4 mètres.

7.3.2- Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront implantées avec un retrait de 4 mètres.

7.4 - Dans le secteur UF c

Les constructions devront être édifiées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.5 - Dans le secteur UF d

7.5.1- Les constructions pourront être édifiées en limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait celui-ci devra être au moins égal à 4 mètres.

7.5.2- Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront implantées avec un retrait de 4 mètres.

7.5.3- Un retrait est obligatoire sur les limites séparatives avec la zone à vocation d'habitat. Ce retrait est égal :

- à 8 mètres, si la façade comporte des vues directes.
- à 5 mètres s'il n'y a pas de vues directes.

7.5.4- Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limite séparative à condition que :

- leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,5 mètres,
- hors limite séparative, la hauteur maximale des annexes est de 4 mètres au faîtage.

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

8.1- Dans les secteurs UF a, UF b, UF d et UF e

UF

8.1.1- En l'absence de vues directes, les constructions non contiguës et élevées sur une même propriété, doivent être implantées, les unes des autres, à une distance au moins égale à 4 mètres.

8.1.2- En présence de vues directes :

- entre deux façades dont l'une comporte des vues, la distance ne pourra être inférieure à la hauteur du bâtiment comportant les vues, avec un minimum de 8 mètres, sauf par rapport aux annexes.
- entre deux façades comportant chacune des vues, la distance ne pourra être inférieure à la hauteur de la façade du plus haut des bâtiments, avec un minimum de 8 mètres, sauf par rapport aux annexes.

8.2- Dans le secteur UF c

Entre deux bâtiments donnés, la distance ne pourra être inférieure à 6 mètres.

UF 9 - L'emprise au sol des constructions

9.1- Dans les secteurs UF a, UF b, UF d et UF e

9.1.1- L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 70% de la superficie du terrain.

9.1.2- Les balcons situés à plus de 2,00 m de hauteur par rapport au terrain naturel ne seront pas comptés dans la surface d'emprise au sol.

9.2- Dans le secteur UF c

Les équipements concourant à l'exécution d'un service public pourront bénéficier d'un pourcentage qui pourra être porté jusqu'au 60 %.

UF 10 - La hauteur maximale des constructions

10.1- Dans les secteurs UF a, UF c, UF d et UF e

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 15 mètres.

10.2- Dans le secteur UF b

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 40 mètres.

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

11.1- Règles générales

11.1.1- L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

11.1.2- Les citernes sont interdites à l'air libre. Les installations similaires ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

11.1.3- Les containers ne seront pas acceptés sur la voie publique.

11.1.4- Sauf impossibilité technique à démontrer les antennes paraboliques ne devront pas être fixées sur la façade sur rue. Sur les toits terrasses les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques devront être installés avec un retrait minimum de 0.80 m par rapport à tous les bords de toit. Tous les dispositifs techniques tels que édicules pour ascenseurs, climatisation, cheminées etc...devront être installés avec un retrait minimum de 1,50 m par rapport à tous les bords de toit.

11.1.5- Les climatiseurs visibles depuis le domaine public doivent être habillés ou masqués par des éléments maçonnés répondant aux différentes règles d'implantation.

11.2- Matériaux de constructions et coloration

- 11.2.1- Les bardages extérieurs métalliques ou translucides ne seront admis que dans la limite de 50% de la surface développée des façades du bâtiment.
- 11.2.2- Les différents murs de bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- 11.2.3- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- 11.2.4- Les façades sur rues devront présenter une homogénéité de traitement architectural et de matériaux.
- 11.2.5- Pour les bâtiments à usage d'activités ou de bureau, les surfaces revêtues de bardage métallique présenteront un profil d'onde horizontale.
- 11.2.6- L'ensemble des éléments de menuiserie, entourages de portes et éventuellement portes elles-mêmes, pourra être réalisé de couleur vive, afin de marquer la modénature du bâtiment.

11.3- Clôtures

- 11.3.1- La hauteur de la clôture n'excèdera pas 2 mètres (en totalité), sauf pour les clôtures en bordure du domaine ferroviaire avec une hauteur maximum de 2,30 mètres.
- 11.3.2- Les clôtures pourront être constituées :
- de haies vives
 - d'un grillage
 - d'un soubassement dont la hauteur n'excèdera pas 0,40 mètre, rehaussé d'un grillage ou d'une grille à claire voie.
- 11.3.3- Pour permettre l'installation de coffrets techniques (EDF/GDF notamment) il pourra être effectué un mur plein de la hauteur de la clôture projetée, d'une largeur ne pouvant excéder 1,5 mètre.
- 11.3.4- Les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale.
- 11.3.5- L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue pour une insertion harmonieuse dans l'environnement immédiat. Le gabarit des constructions sera dans le prolongement du tissu bâti existant

UF 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**12.1- Règles générales**

- 12.1.1- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
- 12.1.2- Il devra être réalisé à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées à l'alinéa 12.2.

12.1.3- Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,4 mètres

12.1.4- Il sera réalisé sur la propriété un emplacement extérieur pour le stationnement des vélos ou un local dans le volume du bâtiment à usage d'activités d'une surface minimum de 8 m².

Une aire de stationnement couverte et close, pour vélos, devra être aménagée aux abords de tout établissement ou équipement recevant du public.

12.1.5- Les constructions collectives, d'enseignement, d'activité et de services publics doivent comprendre un espace de stationnement pour les cycles et poussettes.

12.2- Nombre de place de stationnement

12.2.1- Pour les constructions à usage d'habitation liées à l'activité, il sera aménagé deux places de stationnement par logement dont une au moins couverte.

12.2.2- Pour les bâtiments concourant à l'exécution d'un service public le nombre de place sera déterminé en fonction de besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

12.2.3- Pour les constructions à usage de bureau, les aires de stationnement doivent représenter au minimum 40% de Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N).

12.2.4- Pour les constructions à usage d'industrie et de dépôt, les aires de stationnement doivent représenter au minimum 15% de Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N).

12.2.5- Pour les autres commerces et équipements la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

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

13.1- Règles générales

13.1.1- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

13.1.2- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées, sauf emprises ferroviaires.

13.1.3- Les parties de terrain frappées de la marge de reculement prévue à l'article 6 ci-dessus seront également traitées en espaces verts.

13.1.4- Un rideau continu d'arbres de haute tige formant écran sera exigé lorsque le terrain est contigu à une zone destinée à l'habitation.

13.1.5- Dans les espaces répertoriés comme « Eléments Paysagers à Protéger » au sens de l'article L.123.1 du Code de l'urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder et mettre en valeur les espaces protégés.

13.1.6- Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite.

- 13.1.7- La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sont interdits, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée.
- 13.1.8- Les plantations d'alignement existantes, telles que reportées au plan de zonage, sont à préserver.
- 13.1.9- Les espaces boisés classés sont définis en application de l'article L 130 1 du code de l'urbanisme et figurent sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci.

13.2- Plantations

- 13.2.1- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 100 m² de surface plantée.
- 13.2.2- Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 200 m².
- 13.2.3- 20% au moins, de la surface non bâtie, doit être traitée en espaces verts. Sont comptabilisés en espaces verts tout terrain sur une épaisseur de plus de 0,80 mètre de terre végétale.
- 13.2.4- Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que : machineries, transformateurs et locaux techniques...
- 13.2.6 - Les espaces laissés libres par la marge de retrait de 5m par rapport à la clôture seront obligatoirement plantés.

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

14.1- Dans les secteurs UF a et UF d

Le C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol) maximum applicable, est 1,20.

14.2- Dans les secteurs UF b et UF e

Le C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol) résulte de l'application des règles 3 à 13 du règlement de la présente zone UF.

14.3- Dans le secteur UF c

Le C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol) maximum applicable, est 1.