

Chapitre 5 : La zone UF

Caractère et obligations de la zone

Cette zone couvre des secteurs d'activités économiques réservés aux équipements et établissements hôteliers

ARTICLE UF 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage industriel ou artisanal,
- Les constructions à usage de commerce,
- Les entrepôts,
- Les constructions à usage agricole,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R444-1 à 4 du Code de l'Urbanisme,
- Tous les dépôts visibles de l'extérieur de la propriété,
- Les carrières,
- Les installations classées soumises à autorisation.

ARTICLE UF 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont admises les constructions non interdites à l'article UF1 et les occupations ou installations autorisées sous les réserves et conditions fixées ci-après :

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations autorisées dans la zone et sous réserve d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel,
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre à condition d'une bonne insertion dans le site,
- Les ouvrages techniques d'infrastructure sous réserve d'une bonne insertion dans la continuité de l'alignement bâti ou des clôtures,
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure,

ARTICLE UF 3

ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre d'opérations d'ensemble ou lors de création de nouvelles voies, en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies publiques ou privées doivent présenter une largeur d'emprise minimale de 5 mètres.

Les voies en impasse ouvertes à la circulation doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.

ARTICLE UF 4

DESSERTER PAR LES RESEAUX

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.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autre dispositif pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privatifs, électriques, téléphoniques, télédistribution et câble, doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain à l'intérieur des opérations d'ensemble.

ARTICLE UF 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UF 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

2 – Toute construction nouvelle doit respecter un recul de 35 m par rapport à l'axe de la RD 938.

3 – Ne sont pas soumis à ces règles d'implantation l'aménagement et l'extension de bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension dans ce cas pouvant être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

ARTICLE UF 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et la limite parcellaire doit au moins être égale à 6 m.

L'implantation sur les limites séparatives est toutefois admise lorsque la construction a une hauteur inférieure à 4 mètres.

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les retraits définis sont admis, sous réserve que la partie en extension respecte la règle ci-dessus.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 20 mètres des espaces boisés classés.

ARTICLE UF 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UF 9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

ARTICLE UF 10

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement ne doit pas excéder 12 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

ARTICLE UF 11

ASPECT EXTERIEUR

ASPECT GENERAL

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.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour leurs annexes.

Sont à proscrire :

- l'emploi à nu de matériaux qui doivent normalement être recouverts : parpaings, de briques creuses...
- les surfaces réfléchissantes de grandes dimensions.

CLOTURES

Les clôtures seront de préférence réalisées en grillage sur potelets métalliques doublé d'une haie vive.

Toutefois les clôtures pleines peuvent être admises exceptionnellement lorsqu'elles répondent à un impératif de sécurité lié au caractère de l'activité exercée.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les antennes paraboliques seront de diamètre limité ou de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faîtage du toit, et de façon à être peu visibles du domaine public.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout seront implantées de telle manière à être peu visibles de la voie publique, ou marquées par un écran ou rideau de verdure.

ARTICLE UF 12

STATIONNEMENT

PRINCIPE

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

- longueur : 5 mètres
- largeur: 2,50 mètres
- dégagement: 5 mètres

soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, accès et dégagements compris.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur pourra être autorisé à les réaliser (ou à participer à leur réalisation) sur un autre terrain qui ne devra pas être distant de plus de 300m des constructions à desservir, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS SANS CHANGEMENT DE DESTINATION

Dans le cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'applique si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformations des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

CHANGEMENT DE DESTINATION DE TOUT OU PARTIE D'UN IMMEUBLE EXISTANT

Dans ce cas, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent dans la seule mesure où les travaux induisent un besoin supplémentaire de cet ordre.

NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT A REALISER

Hébergement

1 place de stationnement par chambre sera aménagée

Bureaux

Il sera créé une place de stationnement pour 25m² de surface hors oeuvre nette affectée à cet usage.

ARTICLE UF 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES ESPACES BOISES CLASSES

1 – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 – OBLIGATIONS DE PLANTER

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent- être plantées ou recevoir un aménagement paysager.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 150 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

La surface des espaces verts, engazonnés ou plantés ne peut être inférieure à 5 % de la superficie du terrain.

La marge de recul en façade sur la voie de desserte sera obligatoirement, sauf au droit des accès, engazonnées sur une profondeur de 5 mètres. Elle fera l'objet d'un paysagement ou d'une plantation d'alignement d'arbres de hautes tiges.

ARTICLE UF 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.