

CHAPITRE VIII : Dispositions applicables à la zone UFa

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à vocation d'activité, d'artisanat et de commerces existants.

Elle comprend 1 sous-secteur :

- UFain situé en zone inondable.

ARTICLE UFa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage de commerce sauf celles mentionnées à l'article UFa2 ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les dépôts de véhicules ;
- les constructions à usage agricole ou forestier ;
- les terrains de camping ou de caravanage, le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les installations classées non mentionnées à l'article UFa2 ;
- les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article UFa2.

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

2.1. Rappels :

L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

2.2. Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage et la surveillance des établissements de la zone. Lorsque la superficie des bâtiments destinés à l'activité sera inférieure à 5 fois la surface de l'habitation, cette dernière devra être incorporée dans l'ensemble de la construction.

En application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit, les constructions d'habitation situées à moins de 200 m de part et d'autre de la plate-forme de la RD3, classée en voie de type 2, sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 Octobre 1978, modifié par l'arrêté du 23 février 1983, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Les bâtiments nouveaux et parties nouvelles de bâtiments existants relevant de tout établissement d'enseignement, de santé de soins, d'action sociale, de loisirs et de sport ainsi que les hôtels et établissements d'hébergement à caractère touristique sont soumis aux dispositions du décret n° 95-20 du 9 janvier 1995.

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserve que la surface de planchers ainsi créée ne dépasse pas avec la surface existante 200 m² de surface de plancher, et sans que cela ne puisse entraîner la création d'un logement supplémentaire. Les bâtiments d'une surface inférieure à 45m² sont exclus de cette possibilité.

- Les constructions annexes liées aux habitations existantes à condition que leur surface ne puisse excéder 40 m².

- Les installations les plus nuisantes sont admises à condition que leur implantation soit éloignée de la bordure des zones réservées à l'habitat.

- Les constructions à usage commerciale dans la limite de 150 m² de surface de vente.

- Les constructions admises par le présent règlement, à condition qu'elles respectent les orientations d'aménagements et de programmation définies sur le secteur (cf. pièce n°3a du dossier de PLU).

- En zone UFain, toute nouvelle construction admise par le présent règlement est à soumettre à l'avis du service hydraulique.

ARTICLE UFa 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales p. 14 du présent document.

ARTICLE UFa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales p. 16 du présent document.

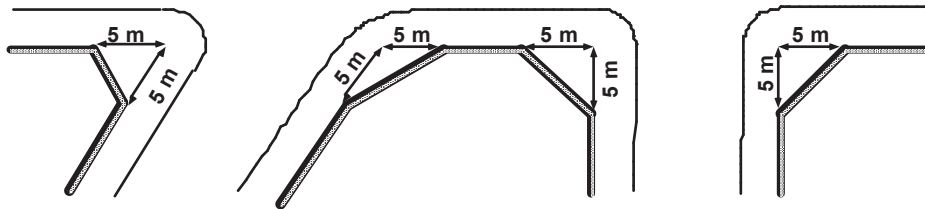
ARTICLE UFa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UFa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 m, par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf pour les voies où ce recul est indiqué au plan n°3.

A défaut d'indication particulière sur ces plans, l'alignement sera fixé à 4 mètres de l'axe de la voie existante (le tracé précis sera donné dans chaque cas par les services municipaux). Les clôtures établies à l'angle de deux alignements doivent présenter un pan coupé suivant les croquis ci-après.



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

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

Les constructions nouvelles à usage d'activité doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 m, ou sur limite séparative lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque le bâtiment ne jouxte pas une zone d'habitation. Dans ce dernier cas, les services de la protection civile devront être consultés.

Les annexes (garages...) d'une surface inférieure à 40 m², et d'une hauteur inférieure à 4 m ne sont pas concernées par cet article.

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

Non règlementé.

ARTICLE UFa 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UFa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Toutes les hauteurs seront mesurées à partir du terrain naturel existant avant tous travaux.

10.2 Hauteur maximum :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres.

10.3 Hauteur relative :

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

ARTICLE UFa 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales p. 19 du présent document.

ARTICLE UFa 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 :

12.1 Pour les constructions à usage de bureaux

Une surface affectée au stationnement, au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble.

12.2 Pour les établissements industriels

Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher de la construction.
A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et des divers véhicules utilitaires.

12.3 Pour les salles de spectacles et de réunions

Le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil.

12.6 Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier (par le chemin piéton le plus direct), les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

La règle applicable aux constructions ou installations non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UFa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les surfaces libres et les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues en espaces verts.
- Les espaces libres feront l'objet d'un plan d'aménagement des espaces extérieurs comprenant un plan des plantations.

ARTICLE UFa 14 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UFa 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.