

## **ZONE UF**

**Caractère de la zone** (ce préambule n'a pas de caractère normatif)

La zone UF est destinée à l'accueil des activités artisanales et industrielles.

### **ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.**

- 1 - Les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article UF 2
- 2 - Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs
- 3 – Les habitations légères de loisirs
- 4 – L'entreposage de caravanes
- 5 – Les carrières

### **ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.**

- 1 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition que :
  - a) elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.
  - b) elles soient intégrées au bâtiment principal d'activités, sauf dispositions réglementaires spécifiques attachées à la nature de l'activité
  - c) la surface de plancher habitation n'excède pas 120 m<sup>2</sup>.
  - d) elles présentent avec le bâtiment d'activité une architecture homogène.
- 2 - Les ouvrages techniques, constructions et installations à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UF 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne pour la circulation pourra être interdit.

## **ARTICLE UF 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### 1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexée au présent P.L.U.

### 3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux. En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collectant ces eaux.

### 4 - ELECTRICITE - TELEPHONE

Dans les opérations d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

## **ARTICLE UF 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Supprimé par la loi ALUR.

## **ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.**

Par dérogation prévue à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent aux lots issus d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. Hors de ces cas, elles s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

Elles s'appliquent également aux voies privées dont la limite d'emprise est assimilée à l'alignement.

1 - Toute construction devra être implantée à une distance

- de l'axe de la RD 37a au moins égale à 15 mètres

- de l'axe des autres voies au moins égale à 10 mètres :

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance inférieure à celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

3 – Les ouvrages techniques, constructions et installations admis au paragraphe 2 de l'article UF 2 doivent être implantés à une distance de l'alignement au moins égale à 1 mètre.

## **ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Par dérogation prévue à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent aux lots issus d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. Hors de ces cas, elles s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

Les constructions seront implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance de la limite séparative inférieure à celles définies au paragraphe 1 ci-dessus pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

## **ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Non réglementé

## **ARTICLE UF 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Par dérogation prévue à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent aux lots issus d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. Hors de ces cas, elles s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume du bâtiment, tous débords et surplombs (balcons, couverture de terrasse, débords de toiture...) exclus. Elle ne concerne pas les terrasses, les piscines et les locaux techniques de piscines.

Elle ne pourra excéder 60% de la surface du terrain d'assiette de l'opération.

## **ARTICLE UF 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur des constructions est mesurée à la sablière sise au point bas de la couverture ou au sommet de l'acrotère, à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

Elle ne pourra excéder 10 mètres.

## **ARTICLE UF 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.**

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

- Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité.

+ Clôtures sur rue :

Les clôtures en façade sur les voies seront constituées :

- soit d'une grille à panneaux rigides de couleur verte, sur poteaux de même couleur, éventuellement sur mur bahut enduit de 0,40 mètres de hauteur au maximum. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.
- soit d'un muret enduit dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m de hauteur.

Les massifs de maçonnerie des entrées sur parcelles devront intégrer les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc... Ils seront enduits. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

+ Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées soit à l'identique de la clôture sur rue soit d'un grillage de teinte verte sur poteaux ou "fer à T" de même teinte, éventuellement sur mur bahut enduit de 0,40 mètre de hauteur au maximum. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

#### **ARTICLE UF 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### **ARTICLE UF 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.**

Une bande de 3 mètres de largeur mesurée à compter de l'alignement de la RD 37a et des voies internes des opérations d'aménagement devra être plantée.

#### **ARTICLE UF 14 – COEFFICIENTS D'OCCUPATION DU SOL.**

Supprimé par la loi ALUR.