

RÈGLEMENT ÉCRIT

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 m².
 - 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 ter- rasses, 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.

LEXIQUE

Accès	Linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche), ou de l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain depuis la voie de desserte.
Acrotère	Bandeau périphérique qui entoure une toiture.
Affouillement des sols	Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet sa profondeur excède 2 m (C. urb., art. R. 421-19 et s.).
Alignement	Détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. Dans le cas de voie privée, limite séparative entre l'espace commun (voie, chemin piéton...) et le terrain d'usage privatif.
Annexes	Constructions, telles qu'un garage, un appentis, une serre, un abri de jardin, etc... à proximité immédiate de la construction principale, à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente.
Bâtiment	Construction close et couverte présentant un espace intérieur utilisable.
Caravane	Véhicule terrestre habitable destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par traction, et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (C. urb., art. R. 111-37).
Clôture	Tout ce qui permet d'obstruer le passage et d'enclore un espace.
Egout du toit	Limite basse de toit d'où ruisselle l'eau de pluie récupérée par un chéneau ou une gouttière.
Emprise publique	Tout espace public ne pouvant être qualifié de voie publique (voie ferrée, ...), ne donnant pas accès directement aux propriétés riveraines mais pouvant nécessiter un certain ordonnancement dans l'implantation des constructions.
Entrepôt	Local d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux, et de façon plus générale tout local recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers (logistique...)
Espace commun	Parties d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation valant division communes à l'ensemble des colotis. Il s'agit le plus souvent des voies, espaces verts et bassins de rétention des eaux de pluies, aires de stationnement.
Exhaussement de sol	Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation dès lors que sa superficie est supérieure à 100 m et que sa hauteur excède 2 m (C. urb. art. R. 421-19 et s.).
Faîtage	Au sommet d'une toiture, intersection horizontale de deux versants dont les pentes sont opposées.
Habitation légère de loisirs	Construction démontable ou transportable, destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (C. urb. R.111-31).

Limite d'emprise d'une voie	Limite séparant un terrain privatif d'une espace collectif privé ou public voué à la circulation (et éventuellement au stationnement).
Limite séparative	Limite entre l'unité foncière du projet et une propriété privée qui lui est contiguë.
Mur pignon	Mur qui limite une construction sur ses faces latérales et dont le sommet supporte la panne faîtière.
Opérations d'aménagement d'ensemble	Opération qui tend à organiser un secteur urbain dont l'importance nécessite la création de nouveaux équipements collectifs (y compris le stationnement) pour satisfaire les besoins des constructions nouvelles attendues dans le périmètre déterminé.
Sablière	Poutre placée horizontalement sur le sommet d'un mur, en partie basse (et haute d'un versant unique de toit) et sur laquelle repose le reste de la charpente. À défaut de poutre, sommet du mur supportant la charpente.
Terrain d'assiette	Parcelle ou ensemble de parcelles objet de la demande d'autorisation.
Terrasse	Espace minéral entre un bâtiment et le jardin.
Toiture terrasse	Toiture dont la pente est extrêmement faible (15% au maximum).
Toiture à pente apparente	Toiture à pente unique ou multiple non masquée par un acrotère d'une hauteur au moins égale au point haut de la toiture.
Toiture masquée	Toiture dont le point haut est inférieur au niveau de l'acrotère.
Unité foncière	Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, ou pour lesquelles ceux-ci sont titrés.
Voie	Desserte de plusieurs propriétés comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules (même impasse), quel que soit le mode de propriété (voie publique, voie privée en copropriété ...)