

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

La zone UF est une zone urbaine de faible densité à vocation principale d'habitat, d'équipements et d'activités d'accompagnement.

SECTION 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UF 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions et installations à usage d'activités ainsi que les installations classées ne répondant pas aux conditions de l'article UF 2 ;
- les lotissements à usage d'activités ;
- les terrains aménagés, permanents ou saisonniers, de camping et caravanage et le stationnement isolé des caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les installations et travaux divers visés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas autorisés à l'article UF 2.

ARTICLE UF 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

◆ Peuvent être autorisés :

- les constructions et installations artisanales et commerciales ainsi que les installations classées, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité publique et que leurs exigences de fonctionnement ou nuisances résiduelles soient compatibles avec la vocation de la zone ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les aires de jeux, de sport ou de stationnement ouvertes au public ;
- les affouillements et exhaussements de sols liés à l'assainissement ou la défense incendie et à l'urbanisation de la zone.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UF 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. – Accès

- ◆ Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante.
- ◆ Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de l'opération et de celle du trafic y accédant, de façon à éviter toute réduction de fluidité ainsi que tout danger pour la circulation.
- ◆ Des aménagements pour raison de sécurité (visibilité, manoeuvre de véhicules lourds) peuvent être imposés.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle présentant le moins de danger ou de gêne peut être imposé.

3.2 – Voirie

- ◆ Les caractéristiques de la voirie doivent être proportionnées à l'importance de l'occupation et de l'utilisation du sol et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment défense contre l'incendie, protection civile et collecte des ordures ménagères.
- ◆ Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UF 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau sous pression.

4.2 – Assainissement vanne

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement vanne doit être raccordée :

- soit au réseau public d'assainissement s'il existe ;
- soit à un dispositif d'assainissement individuel agréé, conformément à la réglementation en vigueur, en particulier le Règlement Sanitaire Départemental (art. 48, 49 et 50), ainsi qu'aux schémas décrits dans les Annexes Sanitaires.

Ce dispositif devra être conçu de façon à être raccordé ultérieurement au réseau public futur.

Le rejet des eaux vannes résiduelles des activités autorisées dans la zone peut être autorisé dans le réseau public ou le milieu naturel, mais doit alors être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 – Assainissement pluvial

- ◆ Toute occupation ou utilisation du sol doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau ou le milieu naturel.
- ◆ En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement ou à sa régulation restent à la charge exclusive du constructeur ou lotisseur.

4.4 – Réseaux E.D.F. et P.T.T.

- ◆ En cas de lotissement ou d'opération groupée, les réseaux E.D.F. et P.T.T. desservant toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés.

ARTICLE UF 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- ◆ Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1 000 m², en cas d'assainissement individuel.
- ◆ Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales en cas d'assainissement collectif.
- ◆ Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics, les constructions annexes et l'extension mesurée des bâtiments existants, ni lors de reconstruction après sinistre.

ARTICLE UF 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- ◆ Toute construction doit observer un recul d'au moins 10 m par rapport à l'axe des voies.
- ◆ En cas de construction de garage en sous-sol, celle-ci doit comprendre à l'extérieur une aire plane d'au moins 3 m en retrait de l'alignement des emprises publiques.

◆ Des implantations autres peuvent être autorisées pour la réfection, la transformation ou l'agrandissement de bâtiments existants, les constructions annexes et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics, si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux et n'aggravent pas les problèmes de circulation et de sécurité.

ARTICLE UF 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

◆ Toute construction doit être édifée soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, cette distance ne pouvant jamais être inférieure à 3 m.

◆ Des implantations autres peuvent être autorisées pour la réfection, la transformation ou l'agrandissement de bâtiments existants, les constructions annexes et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics, si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

ARTICLE UF 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL

◆ L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30 % de la surface de la parcelle.

◆ Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics, ni aux parcelles bâties existantes en cas d'extension mesurée ou de constructions annexes.

ARTICLE UF 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

◆ La hauteur maximum de toute construction ne doit pas excéder un rez-de-chaussée plus un étage droit plus un comble, ou 6 m à l'égout de la toiture.

ARTICLE UF 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 – Prescriptions générales

- ◆ Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter, par leur situation, leur architecture et leur aspect extérieur, le cadre créé par les immeubles avoisinants et par le site.
- ◆ Les annexes des constructions seront traitées en harmonie avec les bâtiments principaux (murs et toiture).
- ◆ La construction de bâtiments à usage d'activités pourra être subordonnée à la réalisation d'écrans de végétation.

11.2 – Prescriptions particulières aux habitations

A l'exclusion des projets affirmant un parti de création et d'innovation architecturale et des constructions annexes, toutes les autres constructions à usage d'habitation doivent respecter les règles minimales suivantes :

◆ Toitures:

- les toitures terrasses et monopentes sont interdites, sauf pour les petits agrandissements couverts en appentis, dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante, ou bien s'ils sont adossés à un mur de clôture sans dépasser la hauteur de ce mur.
- les pentes des pans principaux doivent être égales ou supérieures à 40°.
- les toitures doivent déborder des façades des longs pans et des pignons, sauf en cas d'implantation en limite séparative.
- les couvertures doivent être de teinte ardoise ou tuile vieillie ; l'emploi de tous matériaux ondulés ou brillants est interdit.

◆ Façades :

- les imitations de matériaux, ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre ou non revêtus d'enduit, sont interdits.
- le blanc et les couleurs criardes sont interdits.
- sur terrain plat, le niveau bas rez-de-chaussée n'excédera pas 0,60 m du niveau du terrain naturel et devra être traité pareillement au reste des façades.
- sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées à la topographie par leur type et leur conception.

11.3 – Clôtures

- les clôtures végétales doivent respecter le caractère des lieux avoisinants et être à dominante végétale d'essences locales.
- les clôtures pleines, en plaques de ciment, sont interdites en façade sur rue.
- les soubassements éventuels n'excéderont pas 0,80 m s'ils sont surmontés d'éléments à claire-voie ou s'ils sont doublés d'une haie vive.

ARTICLE UF 12 : STATIONNEMENT

- ◆ Le stationnement des véhicules doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

ARTICLE UF 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- ◆ Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités en espaces verts d'agrément plantés ou en jardins familiaux, et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.
- ◆ Les nouvelles plantations doivent être de préférence d'essences locales.
- ◆ Les plantations existantes, et en particulier les alignements d'arbres de haut jet, doivent être sauvegardés et entretenus. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes d'essences locales.
- ◆ Les espaces boisés et plantations d'alignement classées sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UF 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UF 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.