

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

La zone UF est une zone urbaine à vocation principale d'habitat, d'équipements et d'activités d'accompagnement. Une petite partie de la zone UF, déjà construite, est considérée comme inondable à aléa faible.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UF 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- 1.1 Les constructions et installations publiques ou privées engendrant des nuisances incompatibles avec leur environnement urbain existant ou projeté.
- 1.2 L'ouverture de terrains aménagés en vue du camping ou pour le stationnement des caravanes et les installations y afférentes.
- 1.3 Le stationnement des caravanes et des mobil home.
- 1.4 A l'exception des aires permanentes de stationnement, des aires de jeux ou de sport ouvertes au public et des exhaussements et affouillements de sol nécessaires à l'urbanisation ou liés aux équipements d'infrastructure, sont interdits :
 - Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravane
- 1.5 Les alignements sur rue de plus de trois garages individuels non intégrés dans les constructions à usage d'habitation.

ARTICLE UF 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions spéciales

Sont autorisées :

- 2.1 Pour des motifs techniques ou architecturaux, l'extension y compris les annexes jointives ou non des bâtiments existants.
- 2.2 La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, sauf inondation, y compris son extension mesurée.
- 2.3 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de services collectifs
- 2.4 Les opérations d'aménagement à usage d'habitation
- 2.5 Dans la partie inondable, la construction devra être située sur un terrain dont la cote NGF sera supérieure à (CPHE - 0.50m) et la cote de son plancher devra être supérieure à (CPHE + 0.30m).
CPHE désignant la Cote des Plus Hautes Eaux connues

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 - Accès et voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée.

- 3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2 Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, rue, chemin ou impasse dont les caractéristiques correspondent à sa destination, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc..., conformément aux prescriptions techniques imposées par les services concernés.
- 3.3 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- 3.4 Les sorties de garages en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 3m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe.

Article UF 4 – Desserte par les réseaux

Toute construction projetée à usage d'habitation ou abritant une activité le justifiant doit être raccordée aux réseaux.

4.1 Eau

Toute construction projetée à usage d'habitation ou abritant une activité le nécessitant et tout lotissement ou groupe d'habitations doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou abritant une activité le nécessitant et tout lotissement ou groupe d'habitations doivent être desservis par un réseau d'assainissement raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du Permis de Construire.

Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

4.2.2 Eaux pluviales

- Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. En cas de nécessité, le constructeur doit réaliser à sa charge les dispositifs, adaptés à l'opération et au terrain, et visant à la limitation des débits évacués.

4.3 Autres réseaux

Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Article UF 5 – Caractéristiques des terrains

5.1 Toute opération d'aménagement ou division de propriété doit être établie de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages et réservant en outre toute possibilité pour l'accès et l'assainissement éventuel des lots ultérieurs.

5.2 Pour être constructible un terrain doit avoir une superficie supérieure à :

- 1000 m² dans le cas de nécessité d'un assainissement individuel.
- 800 m² pour une construction isolée, en cas de raccordement à un réseau collectif d'assainissement

5.3 En cas d'opération d'aménagement les parcelles doivent avoir en moyenne une superficie de 800 m², aucune d'entre elles ne pouvant avoir une superficie inférieure à 600 m².

5.4 En cas d'opération groupée, il n'y a pas de minimum parcellaire.

Article UF 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions peuvent être implantées à l'alignement.

Si ce n'est pas le cas, elles devront observer un recul minimal de 5 m.

6.2 Des implantations autres pourront être autorisées dans le cas d'utilisation de terrain enclavé entre des constructions existantes constituant un ordre continu de fait, lequel sera alors respecté.

Article UF 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- 7.1 soit en limite séparative
- 7.2 soit observer un éloignement au moins égal à 1,90 m

Article UF 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription spéciale

Article UF 9 - Emprise au sol

Pas de prescription spéciale

Article UF 10 – Hauteur des constructions

- 10.1 La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder un rez-de-chaussée, plus un étage droit, plus un comble.
Les autres constructions ne doivent pas excéder 9m hors tout.
- 10.2 Dans le cas de relief accidenté, la hauteur sera mesurée, côté aval, au milieu des façades et par rapport au terrain naturel.

Article UF 11 - Aspect extérieur – Clôtures

- 11.1 Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes et les clôtures, doivent respecter le caractère de leur environnement. Notamment, leur volume, leurs matériaux, leurs percements, leur toiture doivent être appropriés au caractère modeste et simple d'un paysage rural noyé dans les vergers
- 11.2 Les façades auront un aspect homogène, les matériaux de remplissage ne pourront rester apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limite séparative de propriétés.
- 11.3 Les parements extérieurs seront en matériaux naturels : bois, pierre, brique. Les enduits colorés ainsi que les peintures et badigeons des murs extérieurs seront de couleur appropriée à l'environnement.
- 11.4 Les toitures doivent être à double pente avec un minimum de 45°. Toutefois pour des problèmes d'adaptation ou d'extension des dispositions différentes peuvent être admises.
- 11.5 Les clôtures tant sur rue que sur limite séparative peuvent être constituées :
- soit par des haies vives à l'alignement, doublées ou non d'un grillage ou de lisses à l'intérieur. Dans ce cas les végétaux utilisés sont à choisir dans les espèces locales comme : charme commun, châtaignier, érable champêtre, prunellier, viorne, houx commun, noisetier, cornouiller, hêtre, etc.
Leur hauteur minimale est de 1,20m et maximale de 1,80m.
 - soit par des haies brise vent composées de hêtres, chênes rouvres ou pédonculé, merisiers, frênes communs, peupliers, trembles, érables, aulnes, saules blancs, etc. de préférence en mélange, sous réserve du respect du code civil.
 - soit, et plus particulièrement dans le tissu ancien, par des murs de moellon ou de moellon et brique.
- 11.6 Sont interdits :
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
 - Les imitations extérieures, telles que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, faux marbres, etc, ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect ou de mise en oeuvre médiocre.
 - L'emploi de tous éléments ondulés, métalliques ou plastiques et tous matériaux brillants, sauf s'ils sont recouverts de peinture.
 - Les toitures-terrasses
 - Les toitures monopentes, sauf pour les bâtiments annexes de faible volume n'ouvrant pas sur la rue, et pour les petits agrandissements prévus en appentis dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante.
 - Les clôtures en plaque de béton.
 - Dans le tissu ancien, l'élargissement des fenêtres et portes existantes, ainsi que la démolition des murs en moellon ou moellon et brique existants.

Article UF 12 - Stationnement des véhicules

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² accès compris.
- 12.2 Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places par logement.

Article UF 13 – Espaces libres et plantations

- 13.1 Les espaces libres, visibles ou non de l'extérieur doivent faire l'objet du même soin que les constructions. Leur aménagement, qu'il soit végétal ou minéral, devra s'harmoniser avec l'environnement.
- 13.2 Les espaces non bâtis et non utilisés pour les parkings, doivent être aménagés en espaces verts ou aires de détente, et plantés d'au moins un arbre à haute tige pour 400m² de leur superficie.
- 13.3 Les abattages d'arbres ne sont autorisés que dans les deux cas suivants :
- lorsque les sujets gênent l'implantation des bâtiments autorisés.
 - lorsque les sujets, arrivés à maturité, doivent être abattus.

Dans ce cas, ces arbres doivent être remplacés, dans l'année qui suit leur abattage, par un nombre supérieur ou égal d'arbres d'essence locale.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article UF 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation des sols applicable est de 0,35.

Article UF 15 – Dépassement du coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le dépassement de COS n'est pas autorisé.