

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS.

Article UF 1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits.

- 1-1. Les constructions à usage industriel et les installations classées, sauf celles visées à l'article UF 2.
- 1-2. Les lotissements à usage d'activités.
- 1-3. Les terrains de camping, les terrains de caravanes et les caravanes isolées.
- 1-4. Les installations et travaux divers soumis aux dispositions de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, sauf les affouillements et exhaussements de sols lorsqu'ils sont liés à l'urbanisation.
- 1-5. Les carrières.

Article UF 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales.

2-1. Les constructions, si elles sont nécessaires à la vie du quartier, ou l'extension des constructions à usage industriel et les installations classées ou l'extension des établissements existants, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité supplémentaire et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les réseaux d'incendie.

2-2. Pour des motifs techniques ou architecturaux, sans l'application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible, à l'exception de l'article 11:

- l'extension raisonnable des bâtiments existants;
- les annexes jointives ou non de faible importance;
- la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension raisonnable;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2-3. Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

Article UF 3 - Accès et voirie.

3-1. Accès:

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3-2. Voirie:

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de service.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UF 4 - Desserte par les réseaux.

4-1. Eau potable:

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4-2. Assainissement eaux usées:

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant un assainissement doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, notamment aux articles 48, 49 et 50 du Règlement Sanitaire Départemental. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors-circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Dans le cas de lotissement de plus de 5 lots, une étude pédologique, avec test de percolation, sera exigée.

4-3. Assainissement eaux pluviales:

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau...).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article UF 5 - Caractéristiques des terrains.

5-1. En cas de recours à l'**assainissement collectif**, le minimum parcellaire est fixé à 500 m².

Dans le cas de lotissement ou d'opération groupée, la moyenne des lots, hors espace commun, est fixée à 500 m², sans qu'il n'y ait de lot inférieur à 350 m².

5-2. En cas de recours à l'**assainissement individuel**, le minimum parcellaire est fixé à 1 000 m².

Dans le cas de lotissement ou d'opération groupée, le minimum parcellaire est fixé à 800 m², sans qu'il n'y ait de lot, hors espace commun, inférieur à 700 m², sous réserve qu'une étude pédologique avec test de percolation démontre la possibilité du recours à l'assainissement individuel.

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

6-1. Toute construction nouvelle devra être édifiée à au moins 5 mètres de la limite d'emprise publique future ou existante. Dans le cas où la largeur d'emprise d'une voie publique est inférieure à 8 mètres, toute construction nouvelle devra être édifiée à 9 mètres au moins de l'axe de la voie.

6-2. Les rampes d'accès au garage ne pourront pas être pratiquées à moins de 3 mètres de l'alignement.

6-3. En cas de lotissement ou d'opération groupée, des dispositions autres peuvent être autorisées dans le cadre d'un plan de masse ayant reçu l'accord de la municipalité.

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

7-1. Les constructions neuves peuvent s'implanter soit en limite, soit à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 mètres.

7-2. En cas de lotissement ou d'opération groupée, des dispositions autres peuvent être autorisées dans le cadre d'un plan de masse ayant reçu l'accord de la municipalité.

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

8-1. Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article UF 9 - Emprise au sol.

Pas de prescriptions spéciales.

Article UF 10 - Hauteur des constructions.

10-1. Les constructions d'habitation auront une hauteur maximale de R + 1 + C. Les constructions à usage d'activités ne pourront avoir une hauteur supérieure à 6 mètres, à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

10-2. Sur les terrains plats, le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,60 mètre au-dessus du sol naturel, avant travaux. Sur les terrains en pente ou les points bas, les constructions devront être adaptées, par leur type et leur conception, à la topographie du sol.

Article UF 11 - Aspect extérieur.

11-1. Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site ou du paysage.

11-2. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, au site ou au paysage naturel.

11-3. Les façades auront un aspect homogène, les matériaux de remplissage ne seront pas apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limite de propriété.

Les enduits ou les peintures de ton "criard" sont interdits. Les enduits seront choisis dans la gamme des ocres.

11-4. Les couvertures seront réalisées en matériaux naturels: ardoises, chaume, tuiles de préférence vieilles, ou en matériaux respectant la gamme des teintes de ceux-ci (brun foncé, ton ardoise, orange-rouge non vif).

11-5. Les matériaux ondulés, non traités ou bruts et qui ne présentent pas une coloration en harmonie avec le site, sont interdits.

11-6. Les toitures-terrasses et monopentes sont interdites, sauf dans le cas d'une architecture contemporaine s'intégrant au site et pour les bâtiments annexes de faible volume ne donnant pas sur la rue.

Les petits agrandissements couverts en appentis peuvent être admis exceptionnellement dans la mesure où ils s'intégreront de façon satisfaisante à la partie existante.

11-7. Les clôtures doivent être réalisées par des haies végétales et peuvent être doublées d'un dispositif à claire voie. Des dispositions pourront être imposées pour les constructions dont les clôtures pourraient apporter une gêne au trafic routier, notamment en ce qui concerne la visibilité.

Article UF 12 - Stationnement des véhicules.

12-1. Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

12-2. Pour les constructions d'habitation individuelle, isolées: 2 places de stationnement par logement au minimum devront être prévues.

12-3. Pour les autres types de constructions ou installations (commerces, équipements publics, etc.), le nombre de places exigible sera évalué en fonction des besoins liés à la nature de l'activité.

Article UF 13 - Espaces libres et plantations.

13-1. Les espaces non bâtis de toute parcelle seront traités en espaces verts d'agrément, ainsi que les espaces communs et seront soigneusement entretenus.

13-2. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'essence locale.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS.

Article UF 14 - Coefficient d'Occupation des Sols.

14-1. Le C.O.S. applicable à la zone UF est fixé à:

- 0,40 dans le cas d'assainissement collectif,
- 0,20 dans le cas d'assainissement individuel.

14-2. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les bâtiments publics

Article UF 15 - Dépassement du C.O.S.

15-1. Le dépassement du C.O.S. n'est pas autorisé.