

CHAPITRE TROISIÈME : ZONE UF

Zone urbaine équipée, à vocation d'activité agro-commerciale et pédagogique

Dans le cas où les illustrations et le règlement écrit engendreraient des interprétations différentes, seul l'Article écrit fait foi.

Les règles et servitudes définies ci-après ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée.

La carte de sensibilité archéologique établie par arrêté du préfet de Région définira les zones et seuils selon lesquels les demandes de permis de construire, permis de démolir, autorisations d'installations, travaux divers et autorisation de lotir devront être transmises à la DRAC. Les opérations de type ZAC, les opérations de lotissement, les travaux soumis à étude d'impact et les travaux pour les immeubles classés au titre des monuments historiques doivent faire l'objet d'une saisie systématique. En cas de découverte fortuite, le découvreur et le propriétaire du terrain sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet.

L'arrêté du préfet de Région du 20 mai 2005 fixe les modalités de sa saisine au titre de l'archéologie.

Rappels

- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.*
- *Les antennes paraboliques de plus d'1 mètre, sont soumises à déclaration préalable.*

Section 1 – Usage des sols et destination des constructions

Sous-section 1 – Destinations et sous-destinations

Cette zone est destinée à recevoir les constructions et aménagements ayant les destinations et sous destinations suivantes :

Exploitation agricole et forestière

- ↳ Exploitation agricole

Habitation :

- ↳ Hébergement

Commerce et activités de service :

- ↳ artisanat et commerce de détail ;
- ↳ Restauration ;
- ↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- ↳ Hébergement hôtelier et touristique.

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- ↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- ↳ Bureau.

Sous-section 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Article UF 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs
- les affouillements et exhaussements du sol, hors des cas mentionnés à l'Article UF 2 ;
- Les bâtiments à destination d'exploitation forestière ;
- Les bâtiments à destination industrielle et les ICPE ;
- les constructions à vocation d'habitation et d'hébergement, hors des cas mentionnés à l'Article UF 2 ;

Article UF 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si et seulement si la condition citée est respectée :

- La reconstruction après sinistre de toute construction dont la construction neuve serait interdite à la triple condition
 - ↳ qu'elle soit affectée à la même destination,

- ↳ que la surface de plancher reconstruite soit au plus égale à celle détruite,
- ↳ que cela n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes, dans la limite de 50 % de la surface de plancher préexistante.
- Les affouillements et exhaussements du sol à la condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- Les nouvelles constructions d'habitation à la condition d'être strictement nécessaires à l'activité (logement de gardien, de direction...) dans la limite d'une habitation par unité foncière ;
- Les nouvelles constructions d'hébergement temporaire à la condition d'être strictement liés à l'activité (Animateur, stagiaire, étudiant...).

Section 2 – Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions

Article UF 3 – Règles maximales d'emprises au sol

Les dispositions de cet Article ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes ne doit pas excéder 20 % de la surface du terrain.

Article UF 4 – Hauteur des constructions

Les dispositions de cet Article ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

La hauteur maximale est limitée à 10 mètres. Pourront dépasser cette hauteur dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- Les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;
- Les extensions des bâtiments existants sans en dépasser la hauteur ;
- Les antennes de téléphonie mobile ;

Article UF 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas de construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire, les règles sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies principales de desserte². Toutefois, lorsque le projet de construction jouxte un ou des immeubles en bon état présentant un recul inférieur, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même recul que ceux-ci. Les reconstructions après démolition pourront respecter le même recul que la construction démolie.

Article UF 6- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle.

Article UF 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UF 8 – caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

Dispositions générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 Cf. Lexique en début de document

Les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire sont interdites.

Les sous-sols ne pourront dépasser de plus de 1,20 m le niveau le plus bas du terrain naturel. Dans le cas contraire, il sera décompté comme un rez-de-Chaussée.

Toitures

Les combles et toitures des bâtiments principaux devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Ils devront s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

Les toitures des constructions devront être en harmonie avec l'existant.

Murs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les soubassements seront traités en continuité avec le mur qui les surmonte. Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

Sont interdits :

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
- Les couleurs vives, de même que le blanc pur ou le noir ;,
- Les bardages en tôle ondulée non peinte.
- les surfaces réfléchissantes de grandes dimensions.

Clôtures situées en limite des voies ouvertes à la circulation publique

Les clôtures seront, en bordure de voie, conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Elles seront constituées, suivant cet environnement, de :

- soit un mur de maçonnerie de pierre ou de brique apparente ou enduite ou de parpaing enduit d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,20 m dont l'aspect de parement sera proche des murs de constructions ou de clôture avoisinants,
- soit de maçonnerie formant mur ou muret, d'une hauteur maximum de 1,00m, surmontée ou non de grille à barreaudage vertical ou de grillage,
- soit d'une haie vive d'essence locale doublée ou non d'un grillage.

Les plaques béton sont interdites.

Ces aménagements ne devront pas remettre en cause l'existence de la haie arborée identifiée au titre de l'Article L151-23.

Toutes clôtures, y compris entre parcelles

Sont interdits :

- Les bâches ;
- Les matériaux précaires ;
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...

Le doublement de la clôture par une haie végétale est obligatoire si l'unité foncière est contiguë à une zone agricole ou naturelle.

Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié, les dépôts, stockage, pompes à chaleur ou installations similaires seront implantées de manière à être peu visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées.

Les antennes paraboliques seront de diamètre limité et de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faîtage du toit, de façon à être peu visibles du domaine public.

Sous-section 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article UF 9 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces envahissantes, telles que définies en annexe de ce règlement, est interdite.

Article UF 10 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

La continuité des axes d'écoulements, permanents ou intermittents, devra être assurée par les moyens suivants :

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à la trame verte et bleue devront être respectées ;
- Le busage ne sera possible que pour assurer le franchissement de routes ou chemins. Celui-ci devra alors être suffisamment dimensionné pour permettre la circulation ininterrompue de l'eau, même en cas de crue ;
- La création de seuils occupant toute la largeur de l'axe d'écoulement est interdite ; un contournement de ce seuil par le flux devra rester possible en tout temps ;
- Toute déviation de ces axes d'écoulement devra faire l'objet d'une consultation des services de l'État compétents en matière de Loi sur l'Eau.

Article UF 11 – Éléments de paysage identifiés, secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Les haies identifiées au titre de l'Article L 151-23 devront être maintenues dans leur intégrité. D'éventuelles coupes d'entretien pourront être réalisées moyennant une autorisation communale.

Article UF 12 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales issues des surfaces nouvellement imperméabilisées devront être infiltrées au sein de l'unité foncière. En cas d'impossibilité technique, le rejet dans le réseau pluvial communal sera possible sous réserve de l'accord de la collectivité compétente, laquelle pourra imposer une rétention des eaux avant rejet ou fixer un débit de fuite à ne pas dépasser.

Sous-section 4 – Stationnement

Article UF 13 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité et une sécurité suffisante.

Les dispositions de la suite de cet Article ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ni pour les dépendances.

Il sera aménagé sur l'unité foncière un minimum d'une place pour les vélos par logement ou autre activité. La place pour les vélos pourra être intégrée au garage.

Article UF 14 -Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

Sans objet.

Section 3 – Équipement et réseaux

Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

Article UF 15- Conditions de desserte des voies publiques ou privées

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Cet accès pourra se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si un terrain peut être desservi par deux voies, l'accès ne sera autorisé qu'à partir de la voie sur laquelle la gêne sera la moindre.

Voirie

Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.

Article UF 16 – Emplacements réservés à destination de voirie

Il n'est pas fixé de règle.

Sous-section 2 – Desserte par les réseaux

Article UF 17 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

Assainissement – Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)

Le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel ou semi-collectif est obligatoire ; les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

Assainissement – Eaux résiduaires professionnelles

Leur rejet dans les réseaux publics ne pourra se faire que selon les termes d'une convention de rejet passée avec la collectivité compétente, laquelle précisera les modalités de rejets et les pré-traitements nécessaires.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Article UF 18 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Rappel : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Un minimum de 70 % de la surface des unités foncières aménagées devra être traité en espaces perméables permettant l'infiltration des eaux.

Article UF 19 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

Article UF 20 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les branchements privatifs, électriques et de télécommunication, des constructions individuelles comme des constructions d'ensemble, doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.