

## CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

La zone UF correspond à des espaces relativement éloignés du centre-bourg, où se sont implantées des constructions individuelles dans de grandes, voire de très grandes parcelles.

Il s'agit de petits secteurs, monofonctionnels, d'habitat, qui se sont constitués selon un mode d'urbanisation essentiellement d'initiative individuelle, en fonction des opportunités foncières, grâce à des divisions de parcelles, sans plan d'ensemble.

Lorsque ces secteurs ne se sont pas développés linéairement le long des voies de communication existante, les divisions de parcelles ont donné lieu à la réalisation d'impasses pour desservir 3 ou 4 lots, sans souci de desserte des parcelles voisines.

Ce cloisonnement des opérations referme les occupants sur un espace privé, limitant ainsi leur participation à la vie urbaine.

Ce mode opératoire a conduit à une diversité architecturale et à l'édification de bâtisses souvent imposantes, valorisées par un vaste parc paysager ou la proximité d'espaces naturels ou boisés.

#### Objectifs municipaux

- Maintenir ces espaces à très faible densité, afin de garantir une transition avec les espaces naturels environnants
- Permettre l'évolution du tissu bâti en respectant les rapports d'échelle avec les espaces non bâtis
- Favoriser les aménagements paysagers valorisant la périphérie du bourg (encadrement de la vallée, coteaux boisés,...)
- Prendre en compte les risques naturels : ruissellement des eaux pluviales et cavités souterraines, en maîtrisant l'urbanisation dans les secteurs concernés.



<b>ARTICLE UF1</b>	<b>Occupations et utilisations du sol, interdites</b>
--------------------	---

1. Les installations visées à l'article 1 de la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976, sauf celles visées à l'article UF2.
2. Les installations diverses, objet de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sur les modes particuliers d'utilisation du sol, sauf celles visées à l'article UF2.
3. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes. Le stationnement des caravanes.
4. ***Dans les espaces visés au plan autour d'indices de cavité souterraine*** : toutes constructions ou installations, sauf celles visées à l'article UF2 (paragraphe 4).
5. ***Dans les espaces visés au plan soumis à des risques de ruissellements ou d'inondations*** : toutes constructions ou installations, sauf celles visées à l'article UF2 (paragraphe 5).

<b>ARTICLE UF2</b>	<b>Occupations et utilisations du sol, soumises à des conditions particulières</b>
--------------------	--

Nonobstant les dispositions des paragraphes 1 et 2 de l'article précédent, peuvent être autorisés :

1. Les installations classées dont l'exploitation est nécessaire à la vie quotidienne, dont l'activité n'apporte aucune gêne au voisinage et qui sont conformes à la destination du quartier.
2. - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, et les aires permanentes de stationnement ouvertes au public.  
- Les affouillements et exhaussements de sols :
  - . nécessaires techniquement pour l'assise des constructions ou des installations,
  - . destinés à la réalisation d'ouvrages de régulation des eaux pluviales.
3. Pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles (de UF3 à UF13) qui rendraient l'opération impossible :
  - l'extension mesurée des bâtiments existants, jusqu'à la limite de 120 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette totale, ainsi que les annexes jointives ou non, de faible importance,
  - la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée,
  - les installations d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et de la zone nécessitant des terrains de faible dimension.
  - Les aménagements, constructions ou installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voie ferrée et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

4. ***Dans les espaces visés au plan autour d'indices de cavité souterraine :***

4.1 A condition de ne pas créer de logement supplémentaire et que les travaux ne conduisent pas à un accroissement important de l'occupation humaine ou de la fréquentation :

- les modifications, extensions de faible importance, transformations à d'autres usages des constructions et installations existantes,
- les travaux de mise en conformité (salle d'eau, ...),
- les travaux divers nécessaires à l'entretien du patrimoine,
- les constructions annexes aux logements ou installations existantes, jointives ou non (abri de jardin, garage, véranda, terrasse, ...).

4.2 La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol.

4.3 Les aménagements qui ont pour objet de vérifier ou de supprimer les risques.

4.4 Les installations d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements collectifs, compatibles avec ce type de risque.

5. ***Dans les espaces visés au plan soumis à des risques de ruissellements ou d'inondations et à condition de préciser les mesures d'adaptation appropriées au regard de ces risques :***

5.1 A condition de ne pas créer de logement supplémentaire et que les travaux ne conduisent pas à un accroissement important de l'occupation humaine ou de la fréquentation :

- les modifications, extensions de faible importance, transformations à d'autres usages des constructions et installations existantes,
- les travaux de mise en conformité (salle d'eau, ...),
- les travaux divers nécessaires à l'entretien du patrimoine,
- les constructions annexes aux logements ou installations existantes, jointives ou non (abri de jardin, garage, véranda, terrasse, ...).

5.2 Les installations d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements collectifs, compatibles avec ce type de risque.

6. Les travaux d'extension, de transformation ou d'aménagement concernant les édifices faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1.7 du Code de l'Urbanisme, et repérés aux documents graphiques, peuvent être autorisés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments, ou lorsqu'ils sont nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux. Le cas échéant, leur destruction totale ou partielle est soumise à une autorisation préalable conformément aux articles L.430-1.d et L.430-2 du Code de l'Urbanisme

**ARTICLE UF3**

**Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

*Accès*

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement, obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et de celle du trafic accédant, de façon à éviter toute réduction de fluidité ainsi que tout danger pour la circulation.
3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celles des voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Tel est le cas le long de la RD.32.

*Voirie*

1. Les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères.
2. Les voies en impasse nouvellement créées devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
3. La destination et l'importance des constructions et installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les aménagements d'accès et de voirie ne doivent pas modifier le régime d'écoulement des eaux pluviales ni des eaux courantes.

<b>ARTICLE UF4</b>	<b>Conditions de desserte des terrains par les réseaux</b>
--------------------	--

1. **Alimentation en eau** : toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
2. **Assainissement eaux usées** : toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Le recours à l'assainissement autonome est interdit.  
Pour les parcelles incluses dans les périmètres de protection rapprochés ou éloignés du captage, le recours aux puits d'infiltration pour le rejet des eaux usées et pluviales est interdit.  
Tout rejet non traité est interdit dans le milieu naturel.
3. **Assainissement des eaux pluviales** :
  - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...), et ne devront en aucun cas modifier l'exutoire des eaux pluviales (sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification), augmenter leur débit, ni altérer leur qualité.  
La gestion des eaux pluviales doit se faire, autant que possible, à l'intérieur du terrain.
  - Dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement pluvial, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif.
  - Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles.
  - Les opérations d'urbanisme visant à restructurer un habitat existant, à créer de nouvelles habitations, ou à aménager des espaces existants, lorsqu'elles s'appliquent sur des surfaces de terrain supérieures à 2000 m<sup>2</sup> devront réguler les débits d'eau pluviale restitués vers le domaine public ou le domaine aquatique naturel. Les objectifs de qualité des rejets sur le domaine public seront conformes à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, règlement d'assainissement). Les rejets directs dans le milieu aquatique naturel seront soumis à l'avis des autorités compétentes (police de l'eau).
  - Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle seront régulés de la façon suivante : les rejets seront limités à 10 l/s/ha de surface imperméable équivalente<sup>3</sup>. Cette précision nécessite la réalisation d'un bassin de retenue d'un volume équivalent à 300 m<sup>3</sup> par hectare de surface équivalent.  
Il pourra être mis en œuvre de solutions alternatives d'efficacité équivalente.
  - Les projets d'aménagement concernés par un cheminement de ruissellement doivent préciser les mesures d'adaptation appropriées au regard de ce risque naturel.

Tout projet indiquera expressément les solutions adaptées mis en œuvre pour répondre à cette exigence.

En outre, les projets d'aménagement doivent garantir que leurs propres ruissellements n'aggravent pas les désordres résultant d'inondation aux fonds servants, notamment aux sous-sols.
4. **Les nouveaux branchements** d'électricité, de fluides divers, d'éclairage et de télécommunications (équipements propres), doivent être réalisés en souterrain, sauf adaptation dans le cas de lignes aériennes existantes.

---

<sup>3</sup> (Voir en annexe au présent règlement la formule de calcul de la surface imperméable équivalente)

<b>ARTICLE UF5</b>	<b>Superficie minimale des terrains constructibles</b>
--------------------	--

Pas de prescriptions spéciales, sauf en cas de création de parcelle.

- En cas de création de parcelle, le minimum parcellaire sera d'au moins 1 500 m<sup>2</sup>.
- Tout projet d'aménagement d'ensemble devra être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, réservant en particulier des possibilités pour l'accès et l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

<b>ARTICLE UF6</b>	<b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>
--------------------	---

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement des voies routières existantes à modifier ou à créer.

Des implantations autres pourront être admises :

- pour tenir compte du bâti existant,
- pour tenir compte de la configuration du terrain, des conditions topographiques ou de circulation.

La façade principale devra être implantée parallèlement ou perpendiculairement à la direction générale de la voie de desserte.

<b>ARTICLE UF7</b>	<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>
--------------------	---

Les constructions pourront s'implanter par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 4 m.

Des implantations autres pourront être admises sans que la distance soit inférieure à 1,90 m en cas d'ouverture de baies, ou 1 m sans ouverture de baies :

- pour les constructions dont la hauteur au faîtage n'est pas supérieure à 3,00 m.
- pour tenir compte du bâti existant,
- pour tenir compte de la configuration du terrain, des conditions topographiques ou de circulation.

<b>ARTICLE UF8</b>	<b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>
--------------------	--

Pas de prescriptions spéciales.

<b>ARTICLE UF9</b>	<b>Emprise au sol des constructions</b>
--------------------	---

L'enveloppe des projections au sol des divers niveaux des constructions, y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 20 % de la superficie totale de la parcelle.

Le pourcentage maximum d'emprise défini ci-dessus pourra être dépassé dans le cas d'amélioration, d'agrandissement des constructions déjà existantes, ainsi que pour les constructions annexes aux logements existants (gare, abri de jardin, véranda, ...), dans la limite d'une emprise au sol totale de 200 m<sup>2</sup>.

<b>ARTICLE UF10</b>	<b>Hauteur maximale des constructions</b>
---------------------	---

La hauteur de toute construction ou installation ne devra pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable, ni 7 m à l'égout de toiture, ni une fois la plus petite distance horizontale séparant la construction des alignements opposés définis par le plan d'alignement ou de fait, avec un maximum de 10 m de hauteur totale.

Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour des équipements ou installations publics nécessitant des dispositions particulières.

En cas de topographie mouvementée, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade ayant vue sur rue et par rapport au terrain naturel.

<b>ARTICLE UF11</b>	<b>Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</b>
---------------------	--

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site, tant en ce qui concerne l'implantation que la construction des bâtiments. Elles devront présenter une simplicité d'aspect et de volume en rapport avec le caractère dominant des constructions avoisinantes et la vocation de la zone.

1. *Les façades*

- Les façades devront avoir un aspect homogène.
- Les matériaux de remplissage de qualité médiocre ne devront en aucun cas rester apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limites séparatives des propriétés.
- Les enduits et les badigeons des murs extérieurs devront exclure toute couleur criarde ; ils devront rappeler les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gammes de gris, sable, blanc cassé,...). Les tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.



## 2. *Les toitures*

- Les couvertures devront être réalisées en matériaux d'aspect et de tonalité ardoise naturelle, ou tuile vieillie ou en chaume. L'emploi de tuile mécanique rouge vif ou rouge orangé, de bac acier ou de tôle ondulée, est interdit
- Pour les maisons individuelles :
  - . les toitures terrasses ou à une seule pente sont interdites,
  - . les pentes des versants principaux devront être supérieures à 35°,
  - . les débords de toit d'au moins 0,30 m, en égout de toiture et en pignon, sont obligatoires sauf en limite séparative,
- pour les bâtiments annexes n'ouvrant pas directement sur la rue, l'extension d'un bâtiment existant et dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité, des dispositions autres pourront être admises quant à la pente des toitures.

## 3. *Adaptation au sol*

- Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,50 m au-dessus du niveau du sol naturel. Sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie.
- Les garages en sous-sol sont interdits dans le cas où la cote altimétrique du plancher du garage est inférieure au niveau de la chaussée et ne permet pas une évacuation naturelle des eaux pluviales.

## 4. *Les clôtures*

La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

Dans le cas de réalisation des clôtures, elles devront être constituées par des haies vives d'essences locales, doublées ou non d'un grillage et/ou d'un soubassement en matériau opaque :

- . hauteur maximum du soubassement opaque : 0,40 m (sauf impératifs techniques),
- . hauteur maximum de la haie et du grillage :
  - clôture sur rue : hauteur totale : 1,20 m au-dessus du trottoir,
  - clôture sur limite séparative : 2 m

Pour des raisons de sécurité ou des impératifs de fonctionnement, les clôtures pourront être réalisées selon d'autres dispositions, autour des équipements qui le nécessitent.

Les clôtures ne doivent pas modifier le régime d'écoulement des eaux pluviales, ni des eaux courantes.

## 5. *Autres dispositions*

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Les imitations de matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres, ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre sont interdits.
- Les paraboles de réception satellitaire devront être aussi peu visibles que possible de la voie publique.
- Tous les travaux exécutés sur un élément ou un bâtiment identifié au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ou historique.

- 6. *Dans les espaces et pour les édifices visés au plan*, au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme, une attention particulière sera portée à la qualité de l'aspect extérieur des constructions ou installations, de manière à respecter l'architecture d'origine des bâtiments existants.

<b>ARTICLE UF12</b>	<b>Aires de stationnement</b>
---------------------	-------------------------------

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Si la nature et la localisation du terrain le permettent, les aires de stationnement doivent être réalisées de manière à favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur place.

1. Des aires de stationnement seront réalisées sur le terrain de la construction à raison d'un minimum de :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - . 1 aire pour les logements de 1 à 3 pièces,
  - . 2 aires pour les logements de 4 pièces ou plus.

L'aire d'accès pouvant être considérée comme une aire de stationnement si elle est de taille suffisante à l'intérieur de la parcelle.

- Pour les constructions et installations destinées à d'autres usages, les surfaces nécessaires aux aires de stationnement seront déterminées en fonction des caractéristiques propres à chaque établissement, compte tenu notamment de leur surface de plancher, de la nature des activités exercées, du nombre de personnes pouvant être reçues, de l'effectif du personnel, du nombre des véhicules de service.

Le nombre de places de stationnement peut éventuellement être réduit en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions.

2. En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser les aires de stationnement sur le terrain de la construction ou de l'installation, les aires de stationnement manquantes pourront être réalisées sur un autre terrain à condition que celui-ci se trouve situé à moins de 300 m de la construction.

<b>ARTICLE UF13</b>	<b>Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations</b>
---------------------	---

1. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des parcs de stationnement, doivent être plantés et recevoir un traitement paysager ; ils ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

2. Les plantations et les haies végétales doivent être constituées d'espèces d'essences locales (voir en annexe la liste des végétaux conseillés).

<b>ARTICLE UF14</b>	<b>Coefficient d'occupation du sol</b>
---------------------	--

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone UF.