

ZONE Uf

Cette zone vise à l'organisation et la satisfaction des besoins collectifs directement liés aux activités éducatives, culturelles, sociales, sportives et de loisirs.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uf 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. l'ouverture de carrières,
2. les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou de travaux publics,
3. le stationnement de caravanes isolées,
4. les terrains de camping et de caravaning,
5. les dépôts de toute nature,
6. les garages métalliques type préfabriqués, les bungalows et toutes constructions de type provisoire ou d'habitat léger de loisirs.

ARTICLE Uf 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappels

L'édification de clôtures est soumise à déclaration (article L.441.1 du Code de l'Urbanisme.)

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Sont notamment admis

2.1 - Les constructions et aménagements à usage collectif destinés aux activités éducatives, culturelles, sociales, sportives et de loisirs.

2.2 - Les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont rendues nécessaires pour l'exercice des activités ci-dessus dans la limite de 150 m² de SHON (gardiennage, surveillance).

2.3 – Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.4 – Les installations classées dont la présence est justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone, ou lorsque celles-ci constituent des annexes aux constructions autorisées.

2.5 – Les équipements publics liés à l'aménagement de la zone ou se rapportant à l'organisation fonctionnelle de la commune.

2.6 – La restructuration et l'adaptation des constructions existantes destinées aux activités désignées dans le caractère de la zone.

3 – Toutefois, les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les installations classées doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité, aucune insalubrité ni risque de sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

Les constructions doivent prendre en compte les risques naturels indiqués sur les plans de zonage et mentionnés dans les annexes du PLU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uf 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un 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 sera interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et aux exigences de la protection civile.

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 se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE Uf 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui en consomme, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

□ Zones desservies

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être équipé d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales et être raccordé au réseau public.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Réseaux secs

Les réseaux et branchements doivent être enterrés.

ARTICLE Uf 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE Uf 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter les marges de recul et les alignements portés au plan.

En l'absence d'indications du plan, les constructions seront implantées avec un recul par rapport à l'axe de la voie de :

- 14 mètres pour toutes les voies communales et rurales.
- 20 mètres pour les voies départementales,
- 25 mètres pour les voies nationales.

ARTICLE Uf 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 5 mètres.

La possibilité de construction en limite est offerte lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

ARTICLE Uf 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE Uf 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Uf 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Uf 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Volume

Les constructions doivent présenter un volume harmonieux et devront s'organiser dans leur conception avec l'ensemble du contexte.

2. Matériaux

Les matériaux utilisés, de préférence de type traditionnel, devront être choisis en regard des impératifs précédents et en fonction d'une bonne économie.

La proportion bois en façade ne devra pas dépasser 50% sur l'ensemble du bâtiment, sous respect de la disposition suivante :

La proportion et la répartition des matériaux devra être au maximum par façade :

- pour le bois, 40% et 60% pour la façade principale
- 30% pour les pierres apparentes naturelles.

3. Murs

Les murs aveugles et les murs séparatifs apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades précisées ci-dessus.

4. Entretien

Les constructions, quelle qu'en soit la destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de l'agglomération ne s'en trouvent pas altérés.

Protections visuelles : toutes les parcelles devront être entretenues afin d'éviter toute prolifération de ronces, acacias, etc.

Sur simple réquisition du Maire et au moins tous les 3 ans, l'entretien devra être fait par le propriétaire, sinon il sera fait à la diligence de la Municipalité et à la charge du propriétaire.

5. Sanctions

Le non respect de la disposition précédente pourra entraîner de la part de la collectivité la mise en demeure et le cas échéant, l'exécution par la commune aux frais du propriétaire, de la remise en état des lieux.

6. Terrassements

En cas de parcelles à forte déclivité, les constructions devront être intégrées à la pente. Les terrassements non justifiés par des raisons techniques sont interdits.

7. Toitures

Les toits à un pan et les toits terrasse sont interdits pour toutes les constructions à usage d'habitation, commerces et services.

La pente des toitures doit être comprise entre 70 et 120 %.

Dans le cadre d'une extension ou d'une modification, les pentes de toiture seront conservées.

Le matériau de couverture des toitures d'habitation sera d'un aspect et d'une couleur similaire à ceux des bâtiments existants. La tuile rouge est interdite.

Dans le cas d'une extension (importance de toiture inférieure à 30% par pan concerné), le matériau de couverture initial pourra être utilisé pour celle-ci, à la seule exception de la tôle ondulée.

8. Couleurs

Le blanc pur et toute polychromie sont prohibés en façade.

9. Clôtures

Il n'est pas obligatoire de clôturer. Les clôtures en bordure des voies ou sur les limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages ou tous autres dispositifs à claire voie, comportant ou non un mur-bahut, soit par un mur plein maçonné en pierre apparente.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,20 m, sauf pour les haies vives implantées à 0,50 m de la limite de parcelle et qui peuvent atteindre 2 m (voir Code Civil). Elle est limitée à 0,40 m pour les murs bahuts et 0,90 m pour les murs pleins maçonnés en pierre apparente.

10. Bardages

Ils doivent être disposés verticalement.

Les bardages verticaux métalliques, en ciment et en ardoises sont interdits.

11. Menuiseries / volets

Les menuiseries et les volets en bois, en PVC et en aluminium sont autorisés.

12. Garde-corps

Pour la réalisation des garde-corps, tous les matériaux sont autorisés moyennant le respect d'une certaine sobriété et intégration de l'ouvrage.

ARTICLE Uf 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris la circulation.

ARTICLE Uf 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Les aires de stationnement seront isolées par des plate-formes engazonnées ou plantées d'arbustes et devront être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre tous les 6 véhicules au moins.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uf 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles Uf 1 à Uf 13.