CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UF

La zone U englobe les secteurs déjà urbanisés de la commune, qui possèdent des équipements publics d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Uf recouvre les fermes encore en activités, intégrées au tissu bâti, pour lesquelles une reconversion pour les usages autorisés en Ua est possible.
Ces fermes se situent pour une entre le village et le quartier Saint Pierre (ferme de Pontville), pour une autre au Petit Buisson, pour deux à Gardeloup et pour deux autres à Tréchy.

Le paysage urbain y est à dominante minérale, les constructions sont souvent implantées à l'alignement*.

ARTICLE Uf 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à destination industrielle.
Les constructions à usage de stationnement collectif.
Les carrières.
Les terrains de camping et les habitations légères et de loisirs.
Les parcs d'attraction.
Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

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

1. Rappels

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

. Les installations et travaux divers* sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers*.

. Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.430.2 du code de l'urbanisme.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Suite à un sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, régulièrement édifié, détruit en tout ou partie, ou sa reconstruction dans le strict respect des règles de la zone concernée.

Les constructions destinées à abriter des **activités agricoles** et la **reconversion des bâtiments** dans le volume existant à la date d'approbation du présent P.L.U. pour des **activités artisanale, d'entrepôt, de commerce, de service et hôtelière** à condition que :
- elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,

- elles n'apportent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, excessive au regard du caractère de la zone, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile,
- que, par leur taille ou leur organisation, elles ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone.

La **reconversion des bâtiments** dans le volume existant à la date d'approbation du présent P.L.U. pour de l'**habitat**.

Les **installations classées** soumises à autorisation ou à déclaration à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu dans la zone où elles s'implantent.

Les **affouillements et exhaussement du sol** s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE Uf 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE Uf 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.
Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.
Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à une obligation de pré-traitement, en application des dispositions de l'article L 35.8 du code de la santé publique.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.
Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

3 - Téléphone – Electricité – collecte sélective

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères situé en bordure de voie.

ARTICLE Uf 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

1/ Le long des lignes légendées « ligne d'implantation à l'alignement* » localisées au document graphique N°4.3 :

- Les constructions existantes implantées à l'alignement* doivent être maintenues ou remplacées par des constructions implantées à l'alignement*.

2/ Dans tous les autres cas, y compris à l'intérieur des bandes de constructibilité localisées aux documents graphiques :

- Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement*, soit en retrait de celui-ci.
- Dans les bandes de constructibilité, les constructions doivent s'implanter à l'intérieure de celles-ci. Seules les constructions annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, commerciale ou professionnelle et dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. peuvent s'implanter au delà de la bande de constructibilité.

Il n'est pas fixé de règle pour :
Les équipements collectifs.

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

A moins qu'elle ne soit édifiées en limite séparative, toute construction nouvelle devra respecter par rapport à la dite limite une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale avec un minimum de 5 mètres, lorsque le mur qui fait face à la dite limite séparative est aveugle ou ne comporte que des jours de souffrance, la distance minimum pourra être ramenée à 3 mètres.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Uf 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Uf 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction. Toutefois, la hauteur des constructions en tout point ne pourra pas dépasser la hauteur maximale autorisée de plus de 1 mètre.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres.

ARTICLE Uf 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
Ils seront composés d'éléments à un ou deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Les toitures à pentes seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie.

Ces règles ne s'appliquent pas aux structures vitrées telles que vérandas, serres...

Pour les annexes, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

Parements extérieurs

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures sur la voie publique seront constituées soit de :
- murs pleins en maçonnerie d'une hauteur maximum de 2 mètres,
- murets en maçonnerie surmontés de grille ou de grillage doublé d'une haie ou d'éléments en bois,
- barrières en bois ajourées ou non,
- de grillage doublé d'une haie.

Les murs de clôture existants repérés au document graphique N°3.1 en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, toutefois la partie du mur détruite

devra être réduite à son minimum. Ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction implantée à l'alignement*.

ARTICLE Uf 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

2 - Nombre d'emplacements

Construction à usage d'habitat
Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées, excepté pour les logements locatifs aidés par l'Etat, pour lesquels une seule place sera demandée.

Constructions à usage de commerces
Il sera créé 2.5 places de stationnement par tranche de 100 m2 de surface développée de plancher hors oeuvre.

Construction à usage d'activité et de service
Il doit être créé une place de stationnement pour 2 emplois.
En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Construction à usage de bureaux
Une surface au moins égale à 60% de la surface développée hors oeuvre de la construction sera affectée au stationnement.

Hôtels et restaurant salle de spectacle
Il doit être aménagé une place de stationnement pour :
une chambre d'hôtel,
10m2 de salle de restaurant,
3 places de spectacle.

ARTICLE Uf 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Uf 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 0.35.

Il n'est pas fixé de règle pour :
Les équipements collectifs.