

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

## □ CARACTERE DE LA ZONE

La zone UF est une zone urbaine destinée à la construction d'habitations avec une occupation du sol densifiée et à l'ensemble des fonctions urbaines qui sont liées ou compatibles avec l'accueil de populations. Elle est composée de deux secteurs :

- Le secteur UFa où la hauteur est fixée à 12 m.
  - Le secteur UFb où la hauteur est fixée à 15 m.
- Le sous-secteur UFb\* est destiné à l'accueil de programmes de logements locatifs sociaux.

L'indice *i* indique que le secteur est affecté par un risque inondation. Les occupations et affectations du sol autorisées sont soumises aux prescriptions du PPRNPI.

Les abords de la RN 9, de la RD 2 et du boulevard Jean Moulin sont concernés par les dispositions de la loi n°92 1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.

Le territoire communal est concerné par un risque sismique.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

### □ RAPPELS

- Dans les secteurs affectés par le bruit, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L 111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.
- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :
  - des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme
  - des constructions mentionnées aux articles R 421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées de toute formalité à l'exception :
  - des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis au permis de construire
  - des travaux mentionnés aux articles R 421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les travaux installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :
  - de ceux mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 qui sont soumis à permis d'aménager
  - de ceux mentionnés aux articles R 421 23 à R 421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123.1.7. du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements selon l'article R421-23 et L442-2.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R 421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R 421-12 et L441.1 à L441.3.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-26 à 29 et L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.
- Les nouvelles constructions doivent respecter les règles parasismiques françaises.

● **ARTICLE 1 - ZONE UF – SONT INTERDITS**

- Les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs...)
- Les dépôts et aires de stockage
- Les constructions et installations nouvelles et les lotissements à destination industrielle et agricole.
- Les terrains de camping, les terrains de caravane et les caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente sur place.
- Les commerces et installations classées sauf ceux mentionnés à l'article 2 de la zone UF.
- Les carrières.

● **ARTICLE 2 - ZONE UF - SONT AUTORISÉS SOUS CONDITIONS**

Préalable : toute opération d'aménagement permettant la création d'au moins 5 logements devra intégrer un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.

Sont autorisés sous conditions:

- Les installations classées pour la protection de l'environnement quelque soit le régime auquel elles sont soumises si elles sont strictement nécessaires au fonctionnement d'une zone d'habitat et de services (laveries, garages, chaufferies collectives... Elles ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les aménagements, extensions et constructions nouvelles de commerces à condition que leur surface de vente n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activités existantes à condition que la gêne apportée au voisinage ne soit pas aggravée.
- Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les exhaussements et excavations des sols, liés et strictement nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

Dans le secteur UFi :

Sous réserve des prescriptions énoncées dans le PPRNPI et des conditions figurant en annexe du présent règlement.

Ne sont autorisés en plus des occupations et utilisations des sols mentionnées ci-dessus que:

- Les constructions nouvelles, l'extension et la reconstruction des bâtiments, les lotissements et les AFU à usage à usage d'habitation, d'artisanat, de bureau, de service, d'hôtellerie,
- Les constructions nouvelles, extensions et reconstruction de bâtiments à usage d'équipements collectifs, à l'exception de ceux destinés à l'accueil de manière collective des personnes sensibles au risque inondation ou présentant un intérêt primordial dans la gestion de la crise en cas de crue.
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation,
- Les travaux d'aménagement liés au changement de destination ou d'affectation,
- Les travaux d'entretien et de gestion courants, notamment les aménagements internes, les traitements de façades et la réfection des toitures,
- Les équipements liés au stationnement,
- Les aires de loisirs et de sports,

→ Les clôtures.

## **SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **● ARTICLE 3 - ZONE UF– ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès**

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.

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

#### **Voirie**

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Elles devront avoir une largeur d'emprise au moins égale à 3,50m pour une construction.

### **● ARTICLE 4 - ZONE UF – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les travaux de raccordement aux réseaux d'eau potable, d'assainissements EU, électrique, gaz, télécommunication et télévision devront emprunter des fouilles communes et être placés dans une même traversée de voirie.

#### **Eau Potable**

→ Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement**

→ Eaux usées : toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement EU. Lorsqu'il n'existe pas, il sera réalisé un assainissement réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement sur le réseau public dès qu'il existera.

→ Eaux pluviales : elles seront :

- Soit être rejetées dans le réseau EP existant sous réserve de limiter le débit rejeté,
- Soit feront l'objet d'interventions à la parcelle.

#### **Alimentation électrique et télécommunication**

→ Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques réduisant au maximum l'impact visuel. Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

### **● ARTICLE 5 - ZONE UF – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

→ Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **● ARTICLE 6 - ZONE UF – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

#### **Recul**

→ Les constructions doivent être implantées soit à la limite des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, soit à une distance minimum de 5m par rapport à la limite des voies publiques ou privées existantes ou futures ou conformément aux indications portées au plan lorsqu'elles existent.

→ Les piscines respecteront une marge de recul minimale de 5 mètres calculés au bord vertical du bassin.

→ Un recul minimum de 3m est imposé par rapport aux voies piétonnes.

Cependant, des implantations différentes pourront être autorisées :

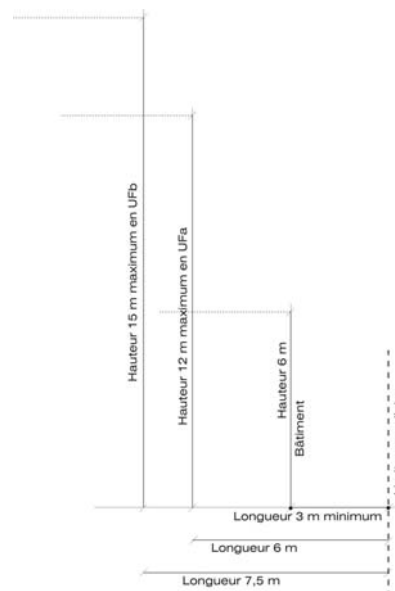
- dans le cas où le respect du recul conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec les exigences de protection vis-à-vis des risques naturels ou avec le caractère de l'espace naturel ou bâti environnant notamment dans les cas suivants :
    - suppression d'un élément caractéristique du paysage mentionné au plan de zonage,
    - adaptation au sol de la construction et configuration des accès nécessitant des mouvements de terrain importants,
    - rupture d'alignement bâti existant...
  - dans le cas d'extension de constructions existantes ne répondant pas à la règle. Dans ce cas, les extensions pourront à condition de ne pas réduire le recul existant.
  - dans le cas de constructions situées à l'angle de deux voies.
  - pour les garages non intégrés à la construction principale si la topographie des lieux conduit à des difficultés d'accès ou des mouvements de terrains.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

### **Nivellement**

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite des voies publiques ou privées, existantes ou futures, ouvertes à la circulation (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

### **ARTICLE 7 - ZONE UF – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, débord de toit compris.



- Les piscines respecteront une marge de recul minimale de 3 mètres calculés au bord vertical du bassin.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

● **ARTICLE 8 - ZONE UF – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

→ Implantation libre.

● **ARTICLE 9 - ZONE UF – EMPRISE AU SOL**

→ Il n'est pas fixé de règles particulières.

● **ARTICLE 10 - ZONE UF – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

→ La hauteur d'une construction est mesurée jusqu'au sommet de la construction, soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel.

→ La hauteur de tout point de la construction ne peut excéder 12m dans la zone UFa et 15m soit 4 niveaux dans la zone UFb; au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs.

→ Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

● **ARTICLE 11 - ZONE UF – ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES**

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

**Règles générales :**

→ Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel. Toutefois des adaptations pourront être autorisées dans la limite des dispositions imposées par le PPRi en vigueur.

→ Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

→ L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.

→ Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

→ Les antennes paraboliques devront être installées de manière discrète.

**Règles particulières**

→ Les toitures

▪ Les couvertures: seront en tuiles de teinte rouge sur des toitures à faible pente ;

▪ Les toitures terrasses seront autorisées

- pour les extensions n'excédant pas 30m<sup>2</sup> ;

- sans limite de superficie lorsqu'elles sont végétalisées.

▪ Toutefois, les toitures pourront être traitées librement :

- pour les vérandas ne dépassant pas 25m<sup>2</sup> ;

- en cas de réhabilitation d'un bâtiment à usage d'habitation existant ne répondant pas à la règle pour permettre la réfection à l'identique (à l'exception de la tôle ondulée qui est interdite sur les habitations et leurs annexes) ;

- en cas d'extension d'un bâtiment à usage d'habitation existant ne répondant pas à la règle pour assurer la cohérence architecturale (à l'exception de la tôle ondulée qui est interdite sur les habitations et leurs annexes) ;

- pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

→ Les couleurs des façades, des portails et des volets devront respecter la palette chromatique annexée au présent règlement.

→ Les clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80m. Cependant une hauteur supérieure sera autorisée dans la limite de 6m dans le cas où le mur de clôture est aussi un mur de soutènement.
- Ces clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, de dissonances architecturales avec le cadre environnant.
- Les claustras sont interdits en limite d'espace public.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

#### ● **ARTICLE 12 - ZONE UF – 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 sur une aire collective est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.
- Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement quelle que soit sa surface.
- Pour les autres constructions notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités, il est exigé 1 place pour 20m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

En cas de contraintes techniques ou économiques empêchant la réalisation matérielle des places réglementaires sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire pourra s'affranchir de ces obligations dans les conditions fixées à l'article L421.3 du Code de l'Urbanisme.

#### ● **ARTICLE 13 - ZONE UF – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

- Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues. Toute demande d'utilisation ou d'occupation du sol devra être accompagnée d'un plan indiquant l'état des plantations existantes.
- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.
- Pour les opérations portant sur des terrains d'une superficie supérieure à 5000m<sup>2</sup>, 10% au moins de la superficie de l'ensemble seront aménagés à usage de promenade, de détente et de jeux d'enfants.

### **SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### ● **ARTICLE 14 – ZONE UF – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Le COS applicable est égal à 0,70.
- « Conformément aux dispositions de l'article L.128.1 du Code de l'Urbanisme, un dépassement de COS pourra être autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du PLU, pour les constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergies renouvelables. »
- En sous secteur UFb\* le COS applicable est majoré de 50 % conformément aux dispositions de l'article L 127-1 du Code de l'Urbanisme.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de COS.