

Modification simplifiée n°1 approuvée le 23 novembre 2017  
RÈGLEMENT

## ZONE UF

### CARACTÈRE DE LA ZONE UF

La zone UF caractérise l'écart « Grolleau / L'Aumônerie ».

La zone UF se compose de deux formes urbaines, l'une ancienne, l'autre récente, qui alternent le long des rues principales. Dans le tissu urbain ancien, les bâtiments, représentatifs de l'architecture vernaculaire, sont en général édifiés en bordure des voies et des querreux. Les espaces urbanisés les plus récents correspondent à du bâti de type « pavillonnaire » implanté en retrait par rapport aux voies.

Les fonctions urbaines y sont relativement variées : l'habitat prédominant voisine avec des activités artisanales et commerciales.

La zone UF comprend un secteur UFb correspondant à une « dent creuse ».

Les règles énoncées pour la zone UF sont essentiellement destinées :

- à préserver et pérenniser l'hétérogénéité morphologique et fonctionnelle de cet écart ;
- à favoriser la mixité sociale dans l'habitat, notamment la réalisation de logements sociaux tels que définis à l'article L.302-5 du code de l'habitation et de la construction ;
- à limiter la densification de cet espace urbanisé situé en périphérie de commune ;
- à prévenir les risques d'inondations.

Elles visent également à limiter la constructibilité dans le secteur UFb.

## RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE UF

### ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les constructions destinées à l'industrie,
  - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
  - les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration,
  - les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
  - les constructions destinées à l'exploitation forestière,
  - les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole,
  - les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur, dans le cas d'un affouillement, excédant deux mètres,
  - les parcs d'attractions,
  - les dépôts de véhicules,
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
  - les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
  - les parcs résidentiels de loisirs,
  - les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent,
2. Dans les espaces présentant des risques d'inondations délimités sur les documents graphiques du règlement, sont également interdits tous les nouveaux bâtiments, l'extension des bâtiments existants, et les autres travaux sur les bâtiments existants susceptibles d'augmenter la vulnérabilité à ce risque.

### ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Sont admises les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration sous réserve de leur maintien dans leur classe initiale.
2. Dans l'ensemble de la zone UF et de ses secteurs, pour tout programme de logements comportant :
  - soit 10 logements ou plus ;
  - soit représentant une surface de plancher supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> ;
  - soit portant sur une unité foncière\* de 2 500 m<sup>2</sup> minimum avant division à la date du 19 décembre 2008 ;

il doit être réalisé au minimum 25 % de logements aidés :

- dont 15 % de PLAi au minimum
- dont 30 % de PLUS au minimum
- dont 55 % de PLS, PLI, investissement locatif défiscalisé, ou en accession financièrement abordable à la propriété\* au maximum.

En cas de décimales dans le nombre résultant de l'application du taux, c'est la règle des arrondis mathématiques qui est utilisée.

Lorsque l'application de la règle conduit à ne faire que 1 ou 2 logements locatifs sociaux, ceux-ci peuvent être uniquement de statut PLS, dans la limite des agréments attribués par l'Etat.

La règle ne s'applique pas dans le cas d'une division familiale gratuite d'une parcelle d'une superficie inférieure à 3 500 m<sup>2</sup> (partage successoral ou acte assimilé, donation au sein d'une même famille ou acte assimilé) ;

Dans les ZAC dont le dossier de création est antérieur au 19 décembre 2008, une part de PLS pourra être prise en compte au titre des logements aidés, dans la limite des agréments attribués par l'Etat.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble de type ZAC, lotissement, etc... relevant ou non d'une autorisation d'urbanisme, il sera possible de définir des lots ou des îlots pour accueillir le nombre de logements sociaux générés par l'application du pourcentage réglementaire défini à l'échelle de l'opération.

Dans les cas où une autorisation d'urbanisme générerait moins de 10 logements sociaux en application du présent PLH, à titre exceptionnel et au cas par cas, une mutualisation pourrait être envisagée entre différentes opérations relevant d'autorisations d'urbanisme indépendantes réalisées sur un même secteur (permis de construire groupé, permis d'aménager, etc...). Cette mutualisation pourrait se traduire par la réalisation de logements sociaux en tout ou partie sur l'une des opérations, tout en veillant au respect de la mixité sociale du secteur concerné et des éventuelles orientations d'aménagement définies au document d'urbanisme.

|   |
|---|
| <b>ARTICLE UF 3 -</b>   |
| <b>CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</b> |

### **1. ACCÈS**

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

### **2. VOIRIE**

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

|   |
|---|
| <b>ARTICLE UF 4 -</b>   |
| <b>CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT</b> |

### **1. EAU POTABLE**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

### **3. EAUX USÉES**

2.1 Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

2.2. Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

### **3. EAUX PLUVIALES**

3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.

3.2. Dans les projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), les eaux pluviales de ces dernières doivent être gérées dans les conditions et selon les modalités définies dans le cahier des prescriptions techniques pour la réalisation des ouvrages pluviaux sur le territoire de la commune.

3.3. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

### **4. ÉLECTRICITÉ**

4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

4.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.

4.4. Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

|  |
|--|
| <b>ARTICLE UF 5 -</b>                                  |
| <b>SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</b> |

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

|   |
|---|
| <b>ARTICLE UF 6 -</b>   |
| <b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b> |

#### **1. PRINCIPES**

1.1. Les bâtiments peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques, et/ou en observant, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, un retrait d'au moins 3 mètres, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.

1.2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, et/ou en observant un retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

#### **2. DISPOSITION PARTICULIÈRE**

Dans le cadre d'un ensemble urbain cohérent et afin de préserver cette cohérence, l'implantation des bâtiments peut être imposée à l'alignement des voies et emprises publiques, et/ou en observant, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, un retrait différent de celui mentionné au paragraphe 1.1. ci-dessus.

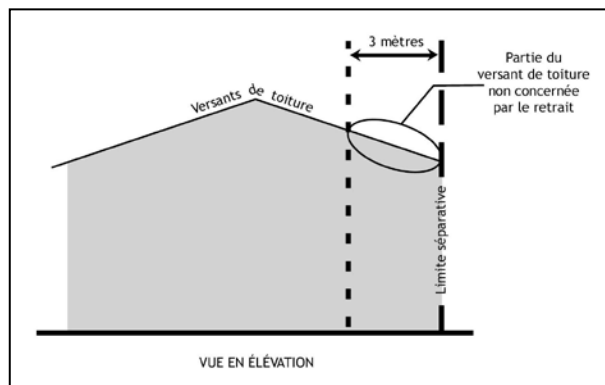
## ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 1. PRINCIPES

- 1.1. Les bâtiments, ou parties de bâtiment, peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, et/ou en observant un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Ce retrait est mesuré horizontalement entre tout point des bâtiments, ou parties de bâtiment, et les limites séparatives. Ce retrait ne s'applique pas aux versants de toiture qui aboutissent sur les limites séparatives

Exemple d'une toiture à deux pentes



- 1.2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, et/ou en observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

### 2. DISPOSITION PARTICULIÈRE

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article UF 6.

## ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

### 1. PRINCIPE

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à 3 mètres, mesurée horizontalement de tout point des bâtiments et dans toutes les directions.

L'implantation des constructions sur un même terrain est libre, dès lors que l'une des constructions est un local annexe dont la hauteur est inférieure ou égale à 3 mètres et de surface inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> de SHOB.

### 2. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### 1. PRINCIPES

1.1. Dans la zone UF, excepté le secteur UFb, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie d'une unité foncière.

1.2. Dans le secteur UFb, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 % de la superficie d'une unité foncière

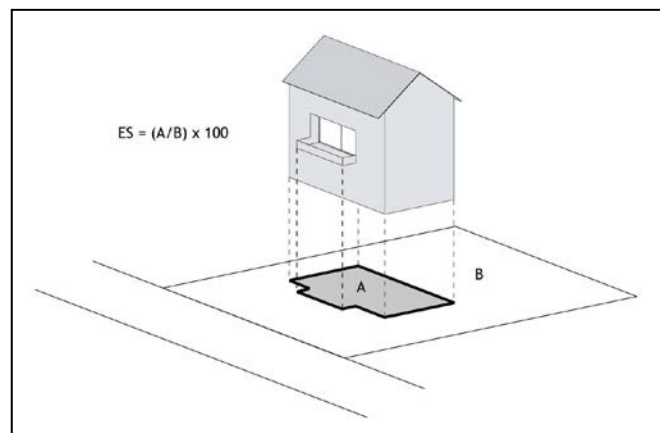
### 2. MODALITÉ D'APPLICATION

L'emprise au sol des constructions (ES) est égale au rapport  $(A/B) \times 100$ .

A est la superficie de la projection verticale au sol des éléments constitutifs de surface hors œuvre brute au-dessus du terrain naturel.

B est la superficie de l'unité foncière.

Exemple d'emprise au sol



### 3. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1. PRINCIPE

La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de :

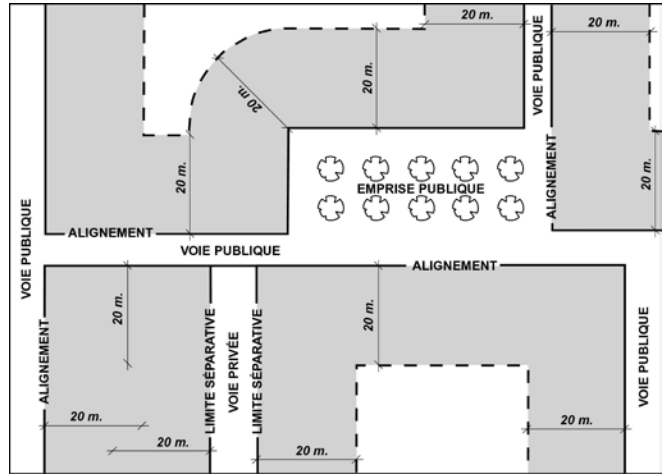
- 8 mètres dans la zone UF, excepté le secteur UFb,
- 5 mètres dans le secteur UFb.

Cette hauteur maximale est mesurée de manière différente pour les constructions, ou parties de construction, établies dans, ou au-delà, d'une bande de 20 mètres de profondeur. Cette bande est mesurée perpendiculairement à partir :

- de l'alignement des voies et emprises publiques,
- des limites séparatives qui doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques telles que définies à l'article UF 7 paragraphe 2.

(Cf. croquis explicatif ci-dessous)

Exemples de bandes de 20 mètres



## 2. MODALITÉS D'APPLICATION

- 2.1. Dans la bande de 20 mètres de profondeur définie au paragraphe 1 ci-dessus, la hauteur maximale d'une construction, ou d'une partie de construction, est la différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen de la voie ou de l'emprise, à la limite de l'unité foncière d'assise du projet et au droit des extrémités de cette construction.
- 2.2. Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur définie au paragraphe 1 ci-dessus, la hauteur maximale d'une construction, ou d'une partie de construction, est la différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

## 3. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

# ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIÉS EN VERTU DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

## 1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1.1. Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- 1.2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
- 1.3. Les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, afin de conserver leur aspect de surface.
- 1.4. Les murs en moellons resteront soit en pierres apparentes, soit enduits lorsqu'ils l'étaient.
- 1.5. Lors de la restauration ou de la réhabilitation de bâtiments anciens en pierre, les châssis seront posés à mi-mur ou au même nu que les châssis existants.

## 2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 2.1. Clôtures

- 2.1.1. La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.

- 2.1.2. A l'alignement des voies et emprises publiques, ainsi qu'en limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent être constituées :
- d'un mur plein,
  - ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie,
  - ou d'une haie vive variée d'essence locale, doublée ou non d'un grillage, et d'une hauteur maximum de 1,60 m.
- 2.1.3. En limites séparatives - excepté en limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public -, les clôtures peuvent être constituées :
- d'un mur plein,
  - ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie,
  - ou d'un grillage,
  - ou de haies vives.
- 2.1.4. A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).
- 2.2. Réseaux téléphoniques**
- 2.2.1. Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 2.2.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants.
- 2.2.3. Les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

### **3. ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIÉS EN VERTU DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME (Cf. Paragraphe 6 du Titre I Dispositions Générales)**

|  |
|--|
| <b>ARTICLE UF 12 -</b>   |
| <b>OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</b> |

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
2. Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.
3. Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.
4. Lorsque le nombre total de places de stationnement exigées n'est pas un nombre entier, celui-ci sera arrondi à l'entier supérieur.
5. Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.  
Pour les constructions destinées à l'habitation comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble, il est exigé 0,5 place supplémentaire par logement, sur les parties communes.
6. Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est exigé 1 place de stationnement par chambre.
7. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.



8. Pour les constructions destinées à l'artisanat, les constructions destinées aux bureaux, ou les constructions destinées aux commerces, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre nette de la construction.
9. Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être fait application des dispositions mentionnées au paragraphe 6 des dispositions générales du présent document.

|  |
|--|
| <b>ARTICLE UF 13 -</b>   |
| <b>OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS</b> |

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
2. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés.
3. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 80 m<sup>2</sup> de superficie affectée à cet usage.

|  |
|--|
| <b>ARTICLE UF 14 -</b>                 |
| <b>COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</b> |

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.