

Chapitre 6 - Dispositions applicables à la zone Uf

Cette zone a pour vocation l'accueil des équipements publics ou collectifs au service de la commune et de ses habitants, notamment les équipements à caractère sportifs et de loisirs.

Dans une bande de 100 m de part et d'autre du bord de la chaussée de la RD 42 classée en catégorie 3 telle qu'elle figure sur le plan de zone de bruit, les constructions à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique sont soumis à des normes d'isolation acoustique conformément à l'article 13 de la loi sur le bruit du 9 janvier 1995 et à l'arrêté du 28 mai 2002.

Par ailleurs certains terrains de la zone Uf sont concernés par des servitudes d'utilité publique liées aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat mais aussi liées aux réseaux et aux lignes de télécommunication.

Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes », des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

Section I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Uf-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R442.2 du Code de l'Urbanisme, sauf les aires permanentes de stationnement, les aires de jeux ou de sports ouvertes au public et les travaux d'infrastructures y compris ceux liés à la réalisation d'un axe de transport collectif.
- 1.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
 - permanents (art. R443.7)
 - saisonniers (art. R443.8.1)

Le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois consécutifs ou non en dehors des terrains aménagés.
- 1.3 Toutes constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article Uf-2.
- 1.4 Toutes constructions ou installations à usage d'activités agricoles, artisanales, industrielles, commerciales ou de services.
- 1.5 Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- 1.6 L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 1.7 Toute décharge domestique ou industrielle.
- 1.8 Tout dépôt ou aire de stockage quel qu'en soit la nature, à l'exception de celles visées à l'article Uf-2.

Article Uf-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisés :

- 2.1 Les équipements collectifs ou publics à caractère sportif, culturel, de loisirs.
- 2.2 Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la gestion, la surveillance ou l'entretien des équipements admis.
- 2.3 Les constructions et installations des services municipaux de la commune, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- 2.4 Les dépôts ou aires de stockage liées aux activités des services municipaux admis.

Section II Conditions de l'occupation du sol

Article Uf-3 Accès et voirie

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit être directement desservi par une voie publique ou privée.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, il doit prendre accès sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

L'accès est soumis à autorisation du gestionnaire de la voie.

3.2 Voirie

Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison, et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre accès,
- assurer la protection des piétons.

Par conséquent, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voies ou parties de voies aboutissant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules utilitaires tels que ceux de collecte des ordures ménagères ou de lutte contre l'incendie puissent aisément faire demi-tour.

Article Uf-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau, après rétention sur le terrain.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements sur le terrain 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
- altérer leur qualité

4.2.2 Eaux usées

Toute construction le nécessitant doit être desservie par un réseau d'assainissement raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

Les eaux résiduaires, industrielles ou artisanales sont raccordées au réseau d'assainissement public lorsqu'il existe, après prétraitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques de ses effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif et satisfassent la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande du Permis de Construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

4.3 Distribution électrique, téléphonique et réseaux câblés

Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Article Uf-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article Uf-6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Toutes les constructions et installations devront observer un recul de 5 mètres minimum par rapport à la voie ou la limite d'emprise publique future ou existante.

Article Uf-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées soit sur les limites séparatives, soit en retrait.

7.1 Implantation en limite séparative

En front à rue, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative ou d'une limite à l'autre, sans toutefois que la partie construite le long des limites séparatives puisse dépasser une bande maximum de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement.

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être édifiées le long des limites séparatives que

- a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale à celle à réaliser permettant l'adossement ;

- b) s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres mesurés au point le plus haut et dont la longueur mesurée à partir de la façade arrière du bâtiment principal n'excède pas 5 mètres.

7.2 Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'une construction qui ne serait pas édifiée sur ces limites doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point le plus haut de la construction et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $L \geq H/2$.

La marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.

Article Uf-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur une même propriété, les constructions peuvent être soit jointives, soit séparées d'une distance égale ou supérieure à la hauteur du plus haut bâtiment.

Article Uf-9 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article Uf-10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale de construction, mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'au faitage ou acrotère de la toiture est fixée à 7 mètres.

Article Uf-11 Aspect extérieur

- 11.1 Les constructions et les installations de quelque nature qu'elles soient, y compris les clôtures, doivent respecter le caractère du site qu'elles intègrent ainsi que les sites et paysages avoisinants. Elles doivent présenter une recherche architecturale tant dans les volumes, les rythmes que le choix des matériaux et des couleurs employés. Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les annexes, cabanes et appentis.
- 11.2 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- Sont notamment interdits, y compris pour les clôtures:
- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, (briques creuses, parpaings ...)
 - les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois....
- 11.3 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés à l'alinéa 1 du présent article.
- 11.4 Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- 11.5 Les murs et toitures des bâtiments annexes non jointives doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.6 Les citernes à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Lorsque l'installation ne peut pas être enterrée pour des raisons de sécurité ou de contraintes liées à la configuration du terrain ou la nature du sol, elle devra être placée en des lieux peu visibles depuis l'espace public et masquée par un écran de verdure.
- 11.7 Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

Façades et murs

- 11.8 Lorsque la construction comprend des façades et murs enduits, les enduits seront peints ou de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les tons seront choisis dans les tonalités des matériaux naturels ou de couleur, à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement urbain.

Toitures et matériaux de couverture.

- 11.9 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits, à l'exception des matériaux d'aspect zinc ou bacs-acier. Un aspect différent sera notamment autorisé pour les vérandas (aspect verre).
- 11.10 Les matériaux ondulés à base de liants minéraux et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.11 Les toitures terrasses étanchées sont autorisées et peuvent être végétalisées

Clôtures

- 11.12 L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- 11.13 Lorsque la construction est réalisée en retrait de la voie publique, la clôture en front à rue sera installée à l'alignement de la voie.
- 11.14 En front à rue, les clôtures sont constituées d'une haie végétale d'essences variées ou adaptées au sol, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe, doublée ou non d'un dispositif à claire-voie léger de type grillage.
- 11.15 En limites séparatives des parcelles voisines, les clôtures sont constituées soit de dispositifs à claire-voie doublés de végétaux d'essences variées, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.
- 11.16 La hauteur totale des clôtures ne peut pas dépasser 1 mètre en front à rue et 2 mètres en limites séparatives. Un dépassement des hauteurs fixées pourra être admis au motif de sécurité.
- 11.17 A l'intersection de deux voies, les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'édifier la clôture peut imposer une hauteur inférieure à celle admise au 11.17 ci-dessus, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant sur les dites voies.

Article Uf-12 Stationnement des véhicules

Stationnement des véhicules.

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

Stationnement des vélos.

- 12.2 Des espaces de stationnement de vélos correspondant aux besoins doivent être intégrés aux constructions de logements collectifs, d'équipements scolaires ou d'administration, ainsi que les constructions à usage d'activités.
- 12.3 Pour les équipements sportifs, culturels ou sociaux, il est exigé 1 emplacement pour 30 personnes accueillies.

Article Uf-13 Espaces libres et plantations

Obligation de planter

- 13.1 On entend par espace libre, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, de stockage, à la desserte.
- 13.2 Les espaces libres dont la superficie représente au minimum 20% de la superficie totale de la parcelle doivent être aménagés en espaces verts ou aires de détente, et plantés d'au moins un arbre à haute tige pour 100 m² de leur superficie, d'essence variées choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.
- 13.3 Les aires de stockage et de dépôt à l'air libre, ainsi que les citernes doivent être masquées par un écran végétal composé d'essences arbustives dont la hauteur de développement est supérieure à 2 mètres ; cet écran se composera d'essences variées à dominante persistante ou marcescente, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.
- 13.4 Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans laquelle la superficie réservée aux espaces verts plantés ne doit pas être inférieure à 15% de la superficie totale du parc. Lorsque la superficie du parc est supérieure à 500 m² ces espaces verts doivent être plantés d'au moins un arbre à haute tige pour 3 places de stationnement, et celui-ci doit faire l'objet d'un aménagement paysager ou architectural sur sa périphérie.
- 13.5 Les abattages d'arbres ne sont autorisés que lorsque :
- les sujets gênent l'implantation des bâtiments autorisés
 - les sujets, arrivés à maturité, doivent être abattus
 - les sujets présentent une nuisance, un danger, tant pour les personnes que pour les ouvrages environnants du fait de leur développement radicaire ou de leur état phytosanitaire.

Dans les deux cas, ces arbres doivent être remplacés, dans l'année qui suit leur abattage, par un nombre au moins égal d'arbres d'essence similaire ou d'essence remarquable, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe.

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Uf-14 Coefficient d'occupation des sols

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13.