

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UF

Bourgs ruraux

Rappel : Les dispositions suivantes sont applicables pour l'ensemble de la zone UF

En outre, lorsque l'unité foncière est comprise dans le périmètre de la ZPPAUP, les constructions devront respecter les dispositions particulières du règlement de la ZPPAUP applicables en plus du présent règlement.

ARTICLE 1 UF- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage d'entrepôts
- Les *installations classées* soumises à autorisation préalable
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- L'aménagement de parc d'attractions
- L'aménagement d'aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 Ha
- L'aménagement d'aire en vue de la pratique d'un sport motorisé
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs de plus de 50 unités
- L'installation de caravanes pendant plus de trois mois par an
- L'aménagement de terrains en vue de la mise à disposition des campeurs
- Les antennes relais

En secteur UFa :

- Les constructions nouvelles

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

- Les constructions ne sont autorisées que si elles sont situées à 15 m minimum des limites d'un espace boisé classé. Toutefois les constructions annexes sont autorisées dans cette bande de 15 m. Ne sont pas assujetties à cette règle, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage artisanal ou commercial à condition qu'elles aient une *surface de plancher* inférieure à 300 m².
- Les constructions identifiées comme remarquables au titre de l'article L.123-1-5-7° et identifiées comme telles sur le document graphique doivent être conservées, leur démolition est interdite.

Dans les marges de protection des lisières telle qu'elles sont figurées sur le document graphique :

- Hors site urbain constitué (trait plein) : toute construction est interdite dans une bande de 50 mètres, est autorisée l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 % de la *surface de plancher* existante à la date d'application du présent règlement.
- En site urbain constitué (trait pointillé) : toute construction est interdite dans une bande de 15 mètres, est autorisée l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 % de la *surface de plancher* existante à la date d'application du présent règlement.

En secteur UFa :

- L'extension des constructions dans la limite de 20% de la *surface de plancher* existante à la date d'application du présent règlement.

ARTICLE 3 UF- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m² de *surface de plancher* projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

Pour les opérations de construction ou d'aménagement dont l'emprise occupe une surface d'au moins 5000 m², des aménagements de voies spécifiques doivent être créés pour la circulation des vélos.

4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 4 UF - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

2 – Assainissement

a) Eaux usées :

Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les normes de débit de fuite fixées par le règlement d'eau et d'assainissement soit un litre par seconde par hectare.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débarrassées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* ou du Code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

ARTICLE 5 UF - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle

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

- Les constructions peuvent être implantées en limites des emprises publiques ou en retrait.
- En cas d'implantation en retrait :
 - o la marge minimum de retrait à respecter est de 2,5 m par rapport aux voies ou emprises publiques. Toutefois les constructions peuvent être implantées dans la marge de 0 à 2,5 m par rapport à l'*alignement*, si cette implantation permet d'assurer une continuité par rapport aux constructions mitoyennes.
 - o la continuité visuelle de l'*alignement* doit être assurée par un élément constructif : mur, portail, porche...

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

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

a) Modalités d'implantation des constructions

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Elles doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites de *fond de parcelles*. Toutefois les constructions annexes peuvent être implantées en limites de *fond de parcelles*.

b) Marges minimum de retrait à respecter en cas d'implantation en retrait :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de la limite séparative au moins égale à la hauteur à l'égout avec un minimum de 6 m,
- Pour les constructions ou parties de constructions ne comportant pas d'ouverture créant des *vues directes*, cette distance est ramenée au tiers de la hauteur à l'égout sans être inférieure à 3 m.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

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

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront respecter les marges de retrait minimum suivantes :

- la *marge de retrait* est égale à la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 6 m.
- toutefois si aucune des *façades* implantées en vis-à-vis ne comprend d'ouverture créant des *vues directes*, cette marge est ramenée à la moitié de la hauteur de la *façade* la plus haute avec un minimum de 3 m.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle si l'une des deux constructions ou parties de constructions est une annexe ne comportant pas d'étage.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le

respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

ARTICLE 9 UF - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 30 % de la surface de l'unité foncière

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 UF - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (*acrotère*, faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m.

La hauteur des bâtiments annexes n'excèdera pas 3 m à l'égout et 6 m au faîtage.

ARTICLE 11 UF - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Rappel : selon l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

I - Dispositions applicables aux constructions

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

a) Les toitures

Les toitures peuvent être de type terrasse, à pentes traditionnelles ou de conception contemporaine.

Les édicules et ouvrages techniques tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être prévus dès la conception et, dans la mesure du possible, être intégrés dans le volume de la construction.

En cas de toitures terrasse, celles-ci seront végétalisées et les édicules devront être dissimulés par un dispositif de qualité.

Châssis de toit :

Les châssis de toit doivent être encastrés dans le rampant de la toiture. Ils doivent être placés dans l'axe des *ouvertures* des niveaux inférieurs ou des trumeaux. L'éparpillement aléatoire des châssis de toit est proscrit.

b) Les façades

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. Les *façades* latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales.

Éléments de modénature

Les *façades* devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches, et les encadrements de fenêtres.

Façades commerciales

Les *façades* de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Le traitement commercial des *façades* ne dépassera pas la hauteur du rez-de-chaussée. Les matériaux réfléchissants, les décors lumineux, les peintures fluorescentes sont interdits.

c) Dispositions diverses**Matériaux :**

Est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables.

Les rampes de parkings

Les rampes de parking destinées à desservir plus de 4 places de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en *façade* ou sur toiture.

Les dispositifs extérieurs (antennes paraboliques, pompes à chaleur et climatiseurs)

Les antennes paraboliques et les climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

A proximité de la forêt, sont interdits la pose de dispositifs lumineux ainsi que les matériaux réfléchissants.

d) Dispositions applicables pour les travaux sur le volume bâti : réhabilitation, ravalement, percement d'ouvertures

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des *façades* en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, que ce soit en *façade* ou sur toiture.

Châssis de toit

Les châssis de toit doivent être encastrés dans le rampant de la toiture. L'éparpillement aléatoire des châssis de toit est proscrit. Ils doivent être placés dans l'axe des *ouvertures* des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

Les façades

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. Les *façades* latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

e) Dispositions applicables aux extensions

Toute *extension* de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Les surélévations des constructions sont autorisées :

- Sous réserve du respect de l'article 10 du présent règlement
- Sous réserve d'une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction

II – Dispositions applicables aux clôtures (voir les dispositions figurant en annexe 3 du présent règlement)**ARTICLE 12 UF - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose :

- à l'occasion des constructions nouvelles,
- des *extensions* de constructions existantes,
- des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable, à condition que soient créés plus de 4 logements. S'il n'est pas créé plus de 4 logements, il ne sera pas exigé de création de nouvelles places de stationnement.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.

ARTICLE 13 UF - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

40 % au moins de la surface de l'îlot de propriété doivent être aménagés en jardin et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de terrain libre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- Dans les espaces considérés comme « éléments de paysage remarquable » évolutifs :
 - les éventuelles constructions à édifier en application du présent règlement devront être localisées de manière à porter le minimum d'atteinte aux éléments constitutifs de la qualité de ces paysages, en particulier aux arbres ou éléments végétaux remarquables.

- les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23h du Code de l'urbanisme.

- Dans les espaces considérés comme « éléments de paysage remarquable» stricts :
 - toute construction est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieurs et des constructions annexes : kiosque, abris de jardin, piscine non couverte si elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
 - les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23h du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 14 UF - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.