



## Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UF

---

*La présente zone est située en aléa faible du risque de retrait-gonflement des argiles. Il convient de souligner que le respect des « règles de l'art » et le suivi des recommandations du Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable seront néanmoins suffisants pour prévenir les désordres dans l'habitat individuel.*

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

#### Article UF 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

##### 1.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'art. UF2

##### 1.2 – DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE INONDATION (SECTEURS DELIMITES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES) :

Sont également interdits, les installations et occupations du sol non conformes à la réglementation en vigueur sur les zones inondables, telles que définies dans le règlement du PPRi.

#### Article UF 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

##### 2.1. – DISPOSITIONS GENERALES :

Sont admis sous condition :

- les aires de stationnement à condition qu'elles soient ouvertes au public,
- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions à destination d'habitation et leurs dépendances, de commerce, d'artisanat, de bureaux ou de services, industriel, d'entrepôts commerciaux, installations classées ou non pour la protection de l'environnement, à condition d'être nécessaire au fonctionnement du service public ferroviaire ou d'être réalisées par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service ferroviaire tel que entreposage, stockage, conditionnement des marchandises...
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.

##### 2.2 – DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE INONDATION (SECTEURS DELIMITES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES) :

- Les installations et occupations du sol autorisées doivent être conformes à la réglementation en vigueur sur les zones inondables, telles que définies dans le règlement du PPRi.



## Section II : Conditions de l'occupation du sol

### Article UF 3 : Accès et voirie

#### 3.1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès carrossables doivent permettre de satisfaire la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères. La largeur minimum de la chaussée est fixé à 3,50m.

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.

Hors agglomération, tout accès est interdit le long de la RD29

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et autoroutes.

#### 3.2 - VOIRIE

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'elles disposent d'une aire de retournement.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins une largeur de chaussée minimale de 5m.

### Article UF 4 : Desserte par les réseaux

#### 4.1 - EAU

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

#### 4.2 - EAUX USEES

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif.

Dans le cas d'absence de ce réseau, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement et obligatoirement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant. Les installations d'assainissement autonome doivent satisfaire la réglementation en vigueur.

Les effluents rejetés dans le réseau devront être compatibles en nature et en charge avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet.



#### 4.3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être gérées de façon privilégiée sur la parcelle. Avant d'être rejetée dans le milieu récepteur celles-ci devront avoir subi un traitement visant à en limiter l'impact qualitatif (désuilage, dégraissage, dégrillage...)

Lorsque le réseau public existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, sauf en cas d'impossibilités techniques reconnues. En l'absence de ce réseau, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Lors de la création d'un nouveau projet, les techniques alternatives au « tout tuyau » devront être privilégiées en recherchant des usages multifonctions des ouvrages de gestion des eaux.

### Article UF 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

### Article UF 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### 6.1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum des emprises des voies.

#### 6.2 - CAS PARTICULIERS :

- Les constructions nécessaires aux services publics, concourant aux missions des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1m.

### Article UF 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3m.

#### RETRAIT PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6m des berges des cours d'eau.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions ou modifications des constructions existantes à la date d'opposabilité du présent document sans diminution du recul préexistant.

### Article UF 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

### Article UF 9 : Emprise au sol

Non réglementé.



## Article UF 10 : Hauteur maximale des constructions

### 10.1 – DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

- **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**
  - La hauteur est limitée à R+2+combles aménageables et 7m à l'égout du toit, à compter du terrain naturel initial.

### 10.2 - CAS PARTICULIERS :

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics, concourant aux missions des services publics ou d'intérêt collectif.

## Article UF 11 : Aspect extérieur

### 11.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions et extensions et éléments d'accompagnement ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux, aux sites et aux paysages urbains dans le volume et la toiture, les matériaux, l'aspect et la couleur, les éléments de façade, tels que percements et balcons et l'adaptation au sol.

### 11.2- ASPECT DES FAÇADES ET REVETEMENT

Les couleurs devront être traitées en harmonie avec le milieu environnant.

Les couleurs des façades devront être de teinte pastel.

### 11.3- TOITURES

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures devront être en tuiles ou dans un matériau présentant la teinte et l'aspect de la tuile et dans des coloris allant du rouge au brun,

Pour les autres constructions, tout type de matériau est autorisé à condition de rester dans les couleurs rouge à brun.

Les bardages plastiques et métalliques sont interdits.

Les toitures en verre ne sont admises que pour la réalisation de vérandas et de marquises.

La mise en place de panneaux solaires et photovoltaïques est autorisée.

Les toits plats sont interdits sauf en cas de réalisation d'une toiture végétalisée.

Les toits terrasses sont interdits sauf en cas de réalisation d'une extension à la construction principale.

Les dispositions du présent article 11.3 ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

### 11.4- ANNEXES ET DEPENDANCES

Les façades doivent être traitées de la même façon que la construction principale

Sont interdits : l'usage de tôles, d'aggloméré, de contre-plaqué, de plaque de ciment comme revêtement de façade, ainsi que les murs de parpaings non enduits.



### 11.5- CLOTURES

- **DISPOSITIONS GENERALES :**
  - Les plantations utilisées pour les clôtures devront être d'espèces locales et variées
- **SUR RUE :**
  - A l'exclusion de la hauteur dédiée aux murs de soutènement, les murs de clôture devront respecter une hauteur maximale de 60cm.
  - Ceux-ci pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie (grillage, grille, lisse horizontale...) d'une hauteur maximale de 80cm et doublés ou non d'une haie vive d'essences locales.
- **EN LIMITE SEPARATIVE ET EN FOND DE PARCELLE :**
  - Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2m.

## Article UF 12 : Stationnement

### 12.1 - GENERALITES

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1<sup>er</sup> de la loi 90-149 du 31 mai 1990, et à l'article L.129.2.1 du Code l'Urbanisme.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 12,5 m<sup>2</sup>.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

### 12.2 – NORMES DE STATIONNEMENTS

Les aires de stationnement doivent être suffisante pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité

## Article UF 13 : Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.



## Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article UF 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.