

CHAPITRE UF

ZONE D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTERET GENERAL

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Les occupations et utilisations du sol admises ci-dessous doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

- Les équipements d'intérêt général.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés, ainsi que les logements de fonction relatifs aux équipements autorisés.
- L'extension ou l'aménagement de constructions existantes à usage d'habitation.
- Les clôtures.
- La démolition de bâtiments.
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré lorsque la demande de permis de construire est déposée dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre et dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre nette du bâtiment détruit.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

ESPACES BOISES CLASSES

Toutes mesures devront être prises pour conserver, protéger ou conforter les boisements.
Ce classement entraîne des interdictions récapitulées à l'article 2.

ISOLEMENT ACOUSTIQUE

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

Conformément à l'arrêté préfectoral du **28.01.2002**, fixant les catégories de classement des infrastructures terrestres, pour l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation situés aux abords, ainsi que la largeur des bandes définies de part et d'autre des voies concernées :

- la RD 122 est de **catégorie IV** (30 m).

Dans les bandes ainsi définies, de part et d'autre de ces voies, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

ARTICLE UF 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

SONT INTERDITES TOUTES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NE SATISFAISANT PAS AUX PRESCRIPTIONS DE L'ARTICLE I

ET EN PARTICULIER :

- Les établissements ou installations de toute nature autres que ceux autorisés à l'article I.
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article I.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les carrières.
- Les décharges.
- Les dépôts de toute nature.
- **Dans les espaces boisés classés**, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées aux articles 682 et suivants du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - VOIRIE

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

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

La largeur des voies ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

La longueur cumulée des voies en impasse et accès particuliers ne peut excéder 50 m.

Cette limitation ne s'impose pas, si la conception générale du projet et la qualité de l'aménagement prévu le justifient.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

L'assainissement individuel peut être autorisé si des difficultés techniques ne permettent pas le raccordement au réseau public.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

3 - AUTRES RESEAUX

Electricité - Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Aucune prescription.

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

REcul INDIQUE

- Les constructions doivent respecter lorsqu'il existe le recul indiqué au plan.

SI AUCUN REcul NE FIGURE AU PLAN

- Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 4 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

CAS PARTICULIERS

Aucune obligation ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie.

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

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 mètres.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,50 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement.

CAS PARTICULIERS

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative, cependant la hauteur (H) ne doit pas être supérieure à **2,60 m**.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).
- aux modifications, extensions ou surélévations d'immeubles existants, dans les conditions définies à l'annexe I du présent règlement et à condition que la distance par rapport aux limites séparatives ne soit pas diminuée.
- à la reconstruction, pour le même usage, d'un immeuble sinistré, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivant le sinistre et dans la limite de la surface hors oeuvre nette du bâtiment détruit.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter les règles suivantes :

La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de 4 mètres.

Cette distance peut être réduite à la hauteur du bâtiment le moins élevé avec le même minimum, lorsque celui-ci ne comporte pas sur les façades faisant face à l'autre bâtiment des baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).
- aux modifications, extensions ou surélévations d'immeubles existants, dans les conditions définies à l'annexe I du présent règlement.
- à la reconstruction, pour le même usage, d'un immeuble sinistré, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivant le sinistre et dans la limite de la surface hors oeuvre nette du bâtiment détruit.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol définit la surface au sol qu'occupe une construction. Elle exprime en pourcentage le rapport entre la surface au sol occupée par la construction et la surface du terrain.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie totale du terrain.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).
- aux modifications, extensions ou surélévations d'immeubles existants, dans les conditions définies à l'annexe I du présent règlement.
- à la reconstruction, pour le même usage, d'un immeuble sinistré, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivant le sinistre et dans la limite de la surface hors oeuvre nette du bâtiment détruit.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 10 m.

Sur les terrains en pente, le maximum de hauteur autorisé s'exprime par le respect des deux normes suivantes : la hauteur prise en amont de la construction ne doit pas excéder 10 m et la hauteur prise en aval 13 m.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions, aux installations ou équipements, lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.
- aux modifications, extensions ou surélévations d'immeubles existants, dans les conditions définies à l'annexe I du présent règlement.
- à la reconstruction, pour le même usage, d'un immeuble sinistré, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivant le sinistre et dans la limite de la surface hors oeuvre nette du bâtiment détruit.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS.

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

CLOTURES.

Les clôtures destinées à assurer la continuité bâtie réalisées dans le prolongement d'un bâtiment seront de même nature et de même teinte que celui-ci.

En bordure de rue, les clôtures pleines réalisées en plaques ciment sont interdites.

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

L'accès aux parcs de stationnement doit se faire en totalité par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique ou privée.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat.
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat.
- participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues aux articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder 300 mètres.

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par **100 m²** d'espace non construit.

- Aménagement particulier des marges de recul.

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, plantes d'agrément, passages dallés, etc.).

- Parcs de stationnement et leurs accès.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran.

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. maximal autorisé est de 0,50.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- . aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- . aux constructions ou aménagements d'intérêt général à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier.
- . la reconstruction, pour le même usage, d'un immeuble sinistré, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivant le sinistre et dans la limite de la surface hors oeuvre nette du bâtiment détruit.

ARTICLE UF 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- **Aucun dépassement du C.O.S. n'est autorisé.**