

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uf

La zone Uf est une zone urbaine destinée à la construction d'habitations principalement collectives, avec une occupation du sol densifiée et des hauteurs adaptées. Elle accueille également l'ensemble des fonctions urbaines liées ou compatibles avec l'accueil de populations : des commerces de proximité, des locaux professionnels de petite emprise, des équipements publics.

La zone est notamment concernée par le bruit (infrastructures terrestres ou aéroport).

Les règles relevant d'autres législations sont rappelées dans l'article «dispositions générales», au début du document, ainsi que les définitions des termes employés dans le présent règlement.

❖ SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Uf 1 - SONT INTERDITS

Toute occupation ou utilisation du sol entraînant une gêne eu égard à la vocation générale de la zone, notamment :
Toute activité susceptible d'entraîner des nuisances pour le voisinage (bruit, odeur, fumées, risques...).

Les dépôts et aires de stockage extérieurs

Uf 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activités artisanales existantes à condition que la gêne apportée au voisinage ne soit pas aggravée.

La reconstruction à l'identique de bâtiment en cas de destruction accidentelle.

Les constructions et installations techniques, sous condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

❖ SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Uf 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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.

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

2 - Voirie

Pour être constructible, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Uf 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

Les raccordements au réseau devront être conçus de manière à éviter tout retour en cas de surcharge du collecteur public.

a) Eaux usées

Toute construction raccordée au réseau d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir :

- D'une part, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur
- D'autre part, la rétention sur le terrain d'une partie des eaux en cas de fortes précipitations

3 - Alimentation électrique

Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques ou des supports réduisant au maximum l'impact visuel.

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

L'implantation des bâtiments devra tenir compte des importants risques de ruissellement d'eaux pluviales, en particulier lorsque le terrain se situe en aval de la voie.

1 - Recul

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite du domaine public. Elles pourront également être implantées à l'alignement.

En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, ($H \leq L$).

Dans le cas de construction existante ne répondant pas à la règle, l'extension pourra être autorisée dans la continuité du bâti existant.

Dans le cas de voie privée, l'implantation n'est pas limitée.

Les bassins de piscines doivent être implantés à plus de 3 m des voies.

L'implantation des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la voie (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

Uf 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, dans les conditions fixées à l'article 10, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. ($H/2 \leq L$)

Dans le cas de limite séparative correspondant à la limite de zone Uf, l'implantation des bâtiments devra respecter un recul minimum de 3m.

Les bassins de piscines doivent être implantés à plus de 1 m des limites.

L'implantation des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

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

Implantation libre

Uf 9 - EMPRISE AU SOL

libre

Uf 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

A moins que le document graphique n'indique une valeur différente, la hauteur ne peut excéder 12 mètres sur une verticale donnée, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cette hauteur pourra être dépassée pour des parties de façade de moins de 4m de large, sans que ce dépassement ne puisse excéder 3m.

Dans le cas de bâtiment implanté en limite séparative, la hauteur maximale du mur pignon ne pourra dépasser 8m.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est limitée à 20m.

Uf 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les constructions doivent s'intégrer dans leur environnement, qu'il soit naturel ou bâti.

Règles générales :

Les constructions s'adapteront étroitement au profil du terrain naturel.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Règles particulières :

Les pentes de toit ne peuvent être supérieures à 45 %.

Les couleurs de matériaux seront choisies dans un souci d'intégration au site naturel.

Les clôtures seront constituées d'un muret de hauteur comprise entre 0,20m et 1,00m, surmonté éventuellement d'une grille ou d'un système à claire-voie, de matériaux stable dans le temps.

Uf 12 - STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sur une aire collective est de 25 m², y compris les accès.

Sous réserve des dispositions de l'article L 421-3 (alinéas 4, 5, 9 à 13) du code de l'urbanisme :

- a. Pour les constructions à usage d'habitation ≥ 30 m² habitable, il est exigé 2 places de stationnement par logement.
Pour les constructions à usage d'habitation ≤ 30 m² habitable, il est exigé 1 place de stationnement par logement.
- b. Pour les constructions à usage de commerce, il est exigé au moins 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente.
- c. Pour les constructions à usage de bureaux ou autres activités, il est exigé au moins 1 place par tranche de 50 m² de surface hors oeuvre nette.
- d. Les équipements collectifs devront faire l'objet d'une étude particulière.

Pour les réhabilitations de commerces existants, en cas de carence de stationnement et d'impossibilité technique d'en réaliser, il n'est pas exigé de nouvelles places de stationnement.

Uf 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

L'aménagement des espaces libres devra être conçu pour permettre la rétention des eaux pluviales exigée à l'article 4.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Les haies seront composées de plusieurs essences locales mélangées, à dominante feuillue. (voir liste indicative au dossier «orientations d'aménagement»)

Les opérations couvrant une superficie supérieure à 5000 m², doivent comporter un minimum de 10% de la surface en espace paysagés et soigneusement entretenu.

❖ SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Uf 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé à 0,5 en l'absence d'indications différentes sur les documents graphiques.
Dans le cas contraire, le COS est fixé à la valeur portée au document graphique

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.