

## **ZONE UF**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**Zone résidentielle de faible densité, située en coteaux, correspondant aux Parcs de Chavaray.**

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UF sauf stipulations contraires.

---

#### **ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) Les constructions à usage autre que l'habitation et leurs annexes et piscine exceptées celles visées à l'article UE2.
- b) Les installations classées\*.
- c) Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction ouverts au public,
  - les garages collectifs de caravanes\*,
  - les affouillements et exhaussements du sol.
- d) Les carrières.
- e) Le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains de camping, les habitations légères de loisirs.

#### **ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Sont admises sous conditions dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

Les constructions à usage artisanal, de bureaux et services, à condition :

- de ne pas générer de nuisances olfactives, visuelles ou auditives pour le voisinage
- d'être jointives à une maison d'habitation
- de créer sur la parcelle un parking privatif accessible facilement, d'une importance en rapport avec la clientèle envisagée
- de ne pas nécessiter un dimensionnement des réseaux collectifs supérieur à celui utilisé pour des habitations familiales.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **☐ ACCES**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

L'accès carrossable de toute construction sur la voie publique doit être réalisé de manière à laisser hors clôture une partie de l'accès afin d'y permettre le stationnement des véhicules.

### **☐ VOIRIE**

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées de façon à permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Les voies en impasse créées dans le cadre d'une opération d'ensemble et ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans toute opération d'ensemble, le réseau viaire doit être conçu de manière à permettre une liaison commode avec les terrains ou opérations riverains ainsi que la continuité des itinéraires piétonniers. De plus, dans toute opération d'ensemble, les voies à créer devront être conformes aux prescriptions des services techniques.

## **ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **☐ EAU POTABLE**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

### **☐ ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées**

Le raccordement des eaux usées au réseau public d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

En application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994, le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales dans l'unité foncière (par infiltration et/ou rétention) et doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents ;

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

## □ ELECTRICITE / TELEPHONE / TELEDISTRIBUTION

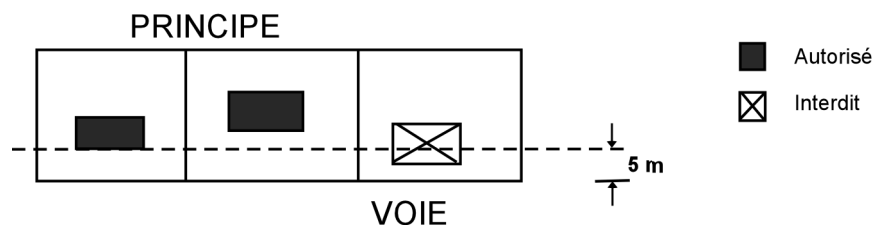
Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau de moyenne tension doit être réalisé en souterrain.  
Sauf cas d'impossibilité technique, les branchements électriques basse tension, les conduites téléphoniques ainsi que les réseaux câblés privés doivent être réalisés en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées, les réseaux seront obligatoirement souterrains.

## ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

- 1) Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 5 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.



Toutefois :

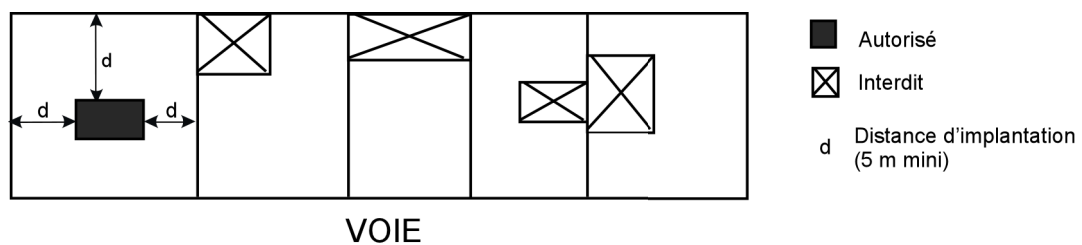
- cette distance minimum est ramenée à 3 m pour les piscines,
- les annexes peuvent être implantées en tout ou partie entre le recul imposé et l'alignement à condition que leur hauteur à l'égout à l'alignement ne dépasse pas 2,5 m et que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

## ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance minimum de 5 m.

Cette distance minimum est ramenée à 3 m pour les piscines et leurs locaux techniques.



- 2) La construction en limite séparative est autorisée pour les constructions annexes à condition que leur hauteur n'excède pas 2,5 m à l'égout sur la limite et que leur surface au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup> ;

## **ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE**

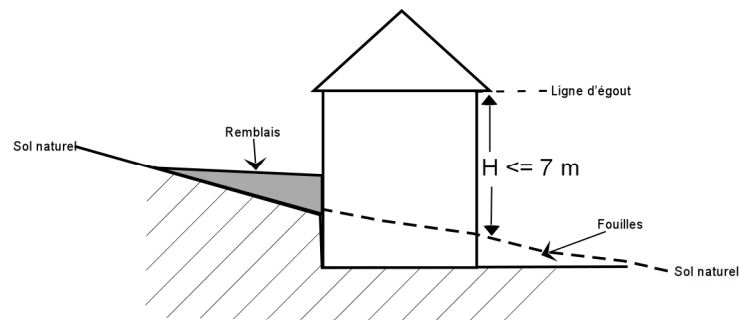
Non réglementé

## **ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.  
Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

## **ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- 1) La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder 7 m à l'égout, ni 1 étage en plus du rez-de-chaussée.



- 2) La hauteur des clôtures, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution des fouilles ou remblais) est limitée à 2 mètres pour les clôtures à claire-voie et à 0,20 m pour les murs bahut associés d'un grillage ou surmonté de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne pouvant dépasser 2 m.
- 3) La hauteur des murs de soutènement, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution des fouilles ou remblais) est limitée à 1,5 m. Quand un soutènement plus important est nécessaire, il devra être atteint par l'édification d'autre(s) mur(s) dans les mêmes limites de hauteur séparés d'un retrait de 1,5 m.

## **ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas à l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne correspondant pas à ces critères.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux équipements collectifs.

### **IMPLANTATION – VOLUME – ASPECT :**

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume.

Tout pastiche d'une architecture manifestement étrangère à la région est interdite.

La plus grande longueur de façade d'une construction ne peut dépasser 30 mètres sans présenter de décrochement de 2 mètres au minimum.

L'implantation des constructions doit respecter les caractéristiques dominantes du relief et du site.

Les murs de soutènement ne peuvent excéder 1,5 mètres de hauteur, des terrasses de terres décalées d'au moins 1,5 m en largeur seront réalisées pour atteindre le niveau souhaité si nécessaire.

Les constructions sur buttes de terre rapportée sont interdites.

Les accès au sous-sol ne peuvent être situés face à la pente.

En outre, l'accès aux parties en sous-sol (qu'elles soient semi-enterrées ou totalement enterrées) ne doit en aucun cas être réalisé directement depuis la partie haute du terrain.

#### **MATERIAUX :**

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par nature sont destinés à l'être (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant », etc ...).

Sont interdites les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareillage de pierres ou de briques, etc ...).

#### **TOITURES :**

Les couvertures des toitures doivent être réalisées en tuiles dans les tons allant de beige à rouge, le noir est interdit, exceptés pour les vérandas et couvertures de piscines en matériaux translucides.

Par ailleurs, d'autres matériaux de toiture seront admis pour les appentis, les pergolas, les auvents, et tout autre élément de couverture secondaire.

La pente des toitures doit être comprise entre 25% et 35%.

Cependant, les toitures terrasse sont autorisées dans la limite de 30% de la projection horizontale de la toiture.

La mise en œuvre de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture est autorisée.

#### **FAÇADES DU BATI PRINCIPAL ET DES ANNEXES :**

La couleur des enduits de façades doit être choisie parmi celles du nuancier déposé en mairie.  
La couleur des volets doit être choisie en harmonie avec celle de la façade.  
Les couleurs vives sont interdites.

#### **MURS DE CLOTURE :**

Les clôtures constituées d'un mur plein uniquement sont interdites. Seuls les murs-bahut d'une hauteur maximale de 0,20 m surmontés d'un grillage ou les clôtures entièrement constituées d'un grillage sont autorisées. Le doublage du grillage par des éléments opaques est interdit de même que les maillages serrés s'en rapprochant.

### **ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
  - 3 places de stationnement non closes par logement doivent au minimum être aménagées sur la propriété.
- Constructions à usage de services et d'artisanat :

- La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 20 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.
- 
- Etablissements ouverts au public :
  - Ces établissements doivent offrir des places de stationnement selon les normes applicables. Ils doivent comporter également des aires de stationnement réservées aux deux roues et aux véhicules des personnes handicapées. Ces aires de stationnement auront une sortie aménagée sur la voie publique assurant la sécurité des usagers et des piétons.

## **ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **Aires de stationnement**

Les aires des stationnements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 2 logements.

### **Terrassements**

Les terrassements et remblais sont recouverts de terre végétale et plantés.

Les espaces séparant 2 soutènements successifs doivent être plantés d'une haie arbustive.

### **Haies en bordure des voies publiques**

Les haies ont de préférence un aspect bocager. Les haies mixtes ou caduques sont fortement conseillées.

Les essences suivantes sont déconseillées : thuya, cupressus, cupressocyparis, chamaecyparis, laurier palme, épicéa.

Les essences suivantes sont recommandées :

- Arborées : chênes, prunus, frêne, robinier, érable,
- Arbustives : cornus, viburnum.

### **Obligation de planter – Espaces non bâtis**

Les espaces non bâtis devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

### **Obligation de planter – Parcelles boisées**

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

## **ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Le Coefficient d'occupation des Sols est limité à 0,25.