

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE: UF

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone recouvre la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dénommée « LES MAS DU CROS DE L'ESTANG. »

Il s'agit d'une zone résidentielle d'habitat individuel, de commerces et services de proximité, où les bâtiments sont essentiellement construits en ordre discontinu.

Suite à l'opération de ZAC, cette zone comporte un maximum de 130 logements et 2 bâtis préexistants. Par contre, il est admis la possibilité d'implantation de locaux affectés à des services n'occasionnant pas de nuisances, ainsi que l'implantation d'équipements publics et collectifs.

Elle comprend les secteurs suivants :

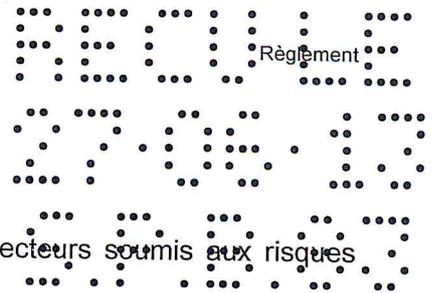
- **UFR2** et **UFR3** soumis aux risques naturels géologiques
- **UFri** soumis aux risques d'hydrologiques
- **UFR3ri** soumis à la fois aux risques naturels géologiques et hydrologiques.

ARTICLE UF 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage industriel, agricole, artisanal, les entrepôts commerciaux .
2. Les installations classées à l'exception de celles qui sont nécessaires au fonctionnement d'une zone d'habitations.
3. Les constructions abritant des animaux.
4. Les lotissements à usage d'activités artisanales ou industrielles.
5. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés visés aux articles R. 111-37 et suivants du Code de l'Urbanisme.
6. Le camping hors des terrains aménagés visés à l'article R. 111-43 du Code de l'Urbanisme.
7. Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers visés aux articles R. 111-37 à R 111-43 y compris le camping à la ferme.
8. Les habitations légères de loisirs visées à l'article R. 111-31 du Code de l'Urbanisme.
9. Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs visés aux articles R. 111-32 et R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
10. Les carrières.
11. Les affouillements de sol et terrassements en masse autres que ceux nécessaires aux travaux de fondations des constructions admises dans la zone et à la réalisation des réseaux divers, murs de clôture ou de soutènement. Dans les zones dont la pente est supérieure à 10% les déblais doivent être limités au simple volume des constructions et les remblais sont interdits.
12. Les parcs d'attraction.
13. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas dans l'article



UF 1.

Conditions particulières :

1. Une étude géologique a permis de définir deux types de secteurs soumis aux risques naturels géologique, en fonction de la gravité du risque :
 - a) Le secteur **UFR2**, (risque élevé) : avant la construction de tout ouvrage, une étude géotechnique approfondie est indispensable pour déterminer la nature du sol (présence ou non d'amas gypsifères) et étudier la stabilité de la totalité de l'assiette des ouvrages concernés. La réalisation de sondages doit permettre de s'assurer de la constructibilité de ces espaces.
 - b) Le secteur **UFR3** (risque moindre) : avant la construction, il sera nécessaire de réaliser des sondages de reconnaissance avec essais pressiométriques afin de détecter la présence éventuelle d'horizons gypsifères et d'horizons décomprimés.

Les acquéreurs des lots situés dans les secteurs précités de la zone **UF** seront tenus de fournir lors du dépôt de leur permis de construire, un rapport du géotechnicien définissant de façon précise les prescriptions particulières à mettre en oeuvre en fonction de l'implantation de la maison, de son volume et de son architecture, le type de fondation (puits longrine, semelles filantes, etc.) ainsi que les drainages éventuellement nécessaires. La mise en oeuvre de ces diverses prescriptions techniques sera contrôlée par le prescripteur.

- c) En dehors de ces secteurs : des sondages de reconnaissance pourront être réalisés si des zones fortement décomprimées sont mises en évidence lors de l'exécution des terrassements.
2. Sur l'ensemble des secteurs **UFri** et **UFR3ri**, le plancher le plus bas de la construction devra se trouver à un minimum de 50 cm au-dessus du terrain naturel.

ARTICLE UF 3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1. Accès :

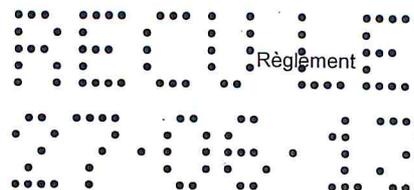
- a) Les terrains ne disposant pas d'un accès privatif automobile sur la voie publique ou privée commune ne peuvent faire l'objet d'aucun nouvel aménagement.
- b) L'accès sur la voie publique doit être aménagé de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, en particulier à hauteur des portails.

2. Voirie :

2.1. Voies automobiles

Les voies ouvertes à la circulation automobile doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La plate-forme minimale des voiries est définie ci-après :

- Voirie primaire : 7 mètres
- Voirie secondaire : 6,50 mètres
- Voirie tertiaire : 5 mètres.



2.2. Voies piétonnes

- a) Leur implantation respecte les principes définis au Plan d'Aménagement de la Zone qui est désormais intégré aux documents graphiques.
- b) Elles seront interdites à toute circulation motorisée si ce n'est celle occasionnée par les services publics.
- c) Leur largeur minimale est fixée à 2 mètres.

ARTICLE UF 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable (cf. annexe sanitaire.)

2. Assainissement

1.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des commerces et services doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau et sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante. L'évacuation des eaux usées dans les fossés est interdite.

1.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

3. Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains. Les citernes d'eau de pluie seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées

ARTICLE UF 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article n'est pas réglementé.

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

- Les constructions devront obligatoirement être implantées dans les zones d'emprises

maximales des constructions définies aux documents graphiques.

Pourront néanmoins être implantés en dehors des zones d'implantation en respectant un recul de trois mètres par rapport aux voies et emprises publiques :

- Les piscines non couvertes et bassins d'agrément.
 - Leurs annexes fermées par deux côtés maximum (de type pool house) ou locaux techniques fermés (dans la limite de 10 m² de surface de plancher).
- Les garages pourront être bâtis à l'alignement des voies privées dans le cas où ils pourront être enterrés dans une restanque. Sinon, ils seront attenants ou intégrés au bâtiment principal.

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

Les constructions devront obligatoirement être implantées dans les zones d'emprises maximales des constructions définies aux documents graphiques.

1. Implantation des constructions sur les limites séparatives des unités foncières internes à la zone

Pour toutes les constructions non contiguës, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pourront être implantés en dehors des zones d'implantation en respectant un recul de trois mètres par rapport aux limites séparatives :

- Les piscines non couvertes et bassins d'agrément
- Leurs annexes fermées par deux côtés maximum (de type pool house) ou locaux techniques fermés (dans la limite de 10 m² de surface de plancher)
-

2. Implantation des constructions sur les limites séparatives du périmètre de la ZAC

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE UF 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère, mesuré à partir d'un plan parallèle au sol naturel, ne pourra excéder 7 mètres.

ARTICLE UF 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Dispositions générales

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels. Pour l'élaboration de leur projet, les constructeurs devront se conformer aux recommandations figurant dans le Cahier des Orientations Complémentaires d'urbanisme.

2. Dispositions particulières

a) Dispositions concernant les constructions bio-climatiques

Les dispositions relatives aux couvertures et façades ne concernent pas les constructions bio-climatiques qui respectent au moins trois des cinq critères de qualité environnementale suivants (Cf. annexes n°4, 5 et 6 au règlement.) :

- Critère n°1 : modalités de conception de la construction.
- Critère n°2 : modalités de réalisation de la construction.
- Critère n°3 : performances énergétiques et acoustiques.
- Critère n°4 : utilisation d'énergies et de matériaux renouvelables.
- Critère n°5 : maîtrise des fluides.

b) Dispositions concernant les bâtiments publics

Concernant les dispositions ci-dessous, une expression architecturale différente est admise dans le cadre de bâtiments publics.

2.1. **Implantation**

Les constructions devront obligatoirement être implantées dans les zones prévues à cet effet sur les documents graphiques.

Pourront néanmoins être implantés en dehors des zones d'implantation :

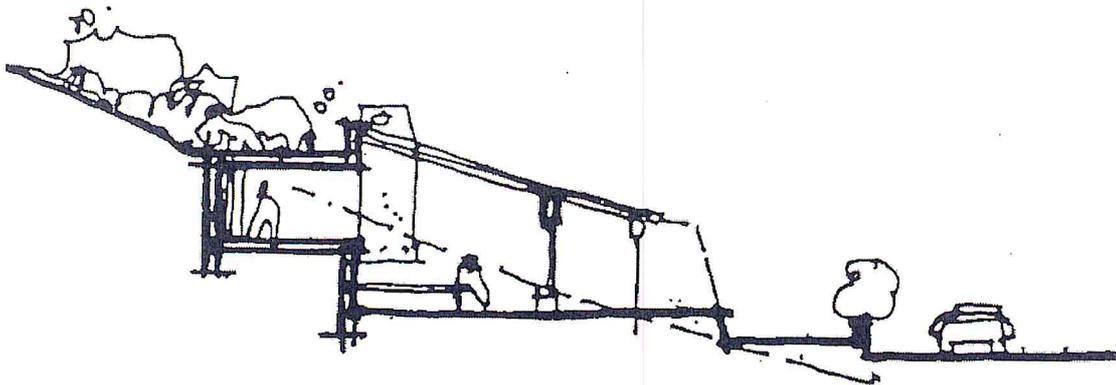
- Les piscines non couvertes et bassins d'agrément
- Leurs annexes fermées par deux côtés maximum (de type pool)

house) ou locaux techniques fermés (dans la limite de 10 m² de surface de plancher)

L'implantation des constructions devra être conforme aux coupes de principe définies ci-après (zone de faible pente, restanques, talus de remblai).
Les constructions seront de préférence formées de deux niveaux décalés en gradins en limitant au maximum les terrassements.

2.1.1. Zone de faible pente

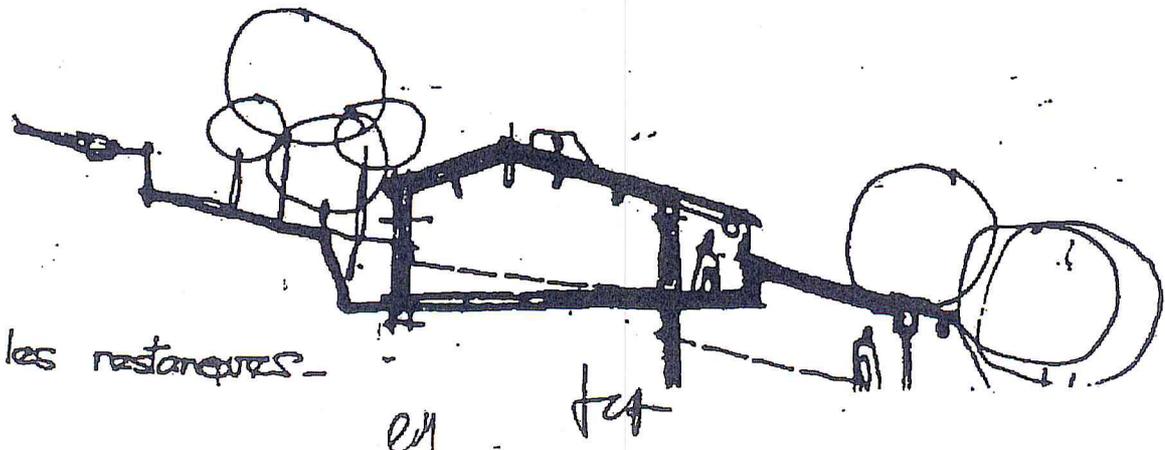
Sur ces zones, on choisira de préférence l'implantation des bâtiments à la rupture du terrain à l'amont de la plate-forme et donc d'encastrer les constructions dans le versant, qui seront ainsi « digérées » par le site (cf. schéma ci-dessous.)



plateforme a mi-pente.

1.1.1. Les restanques

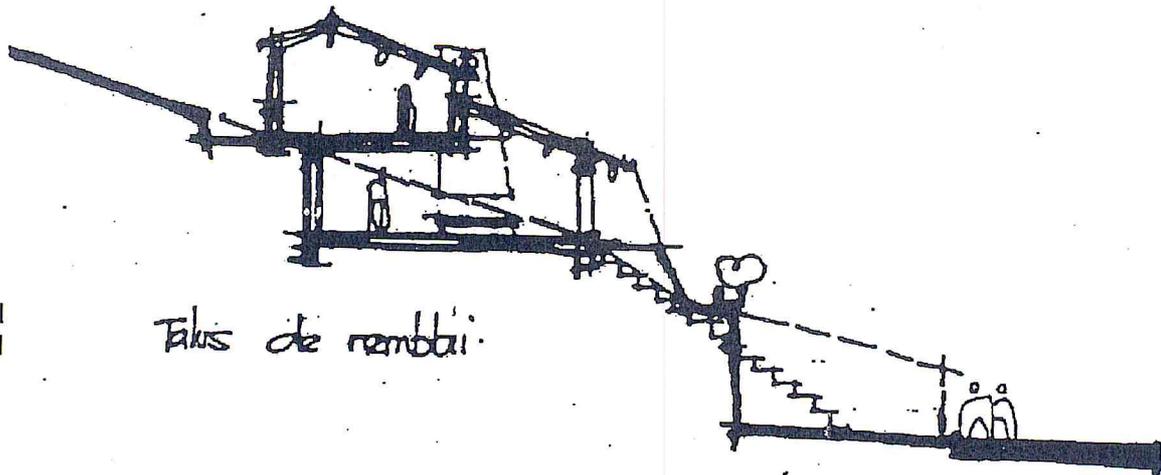
Elles constituent l'un des éléments déterminants du paysage en pied de versant. Il est donc recommandé de respecter le profil du terrain en y adaptant les constructions.
Les restanques constituant les assiettes horizontales sur lesquelles viendra s'implanter le bâti : l'utilisation optimale du site dicte que les constructions seront de préférence formées de deux étages à niveaux décalés en gradins et limitant au maximum les terrassements (cf. schéma ci-dessous).





1.1.2. Talus des remblais

Modelage du versant avec création de banquettes intermédiaires pour limiter la hauteur des coupes dans le terrain. On édifiera de préférence des murs de soutènement pour assurer la stabilité des terres entamées par les plates-formes. Le talutage à 45° entraînant de trop grandes surfaces de déblais dans le terrain en place est à déconseiller. Il faudra proscrire les talus ou murs de soutènement de grande hauteur ; l'arase du mur sera à une cote inférieure au faitage des bâtiments. Les murs de soutènement seront revêtus d'enduit dans les teintes de la palette de référence ou édifiés de préférence en pierres apparentes non appareillées et à joint sec (cf. schéma ci-dessous)



2.2. Bâtiments

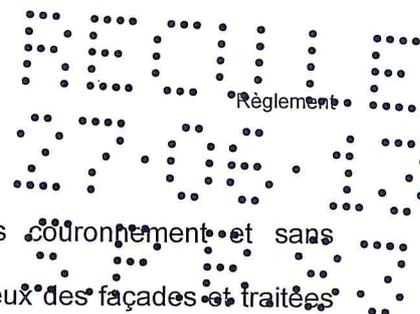
2.2.1. Couvertures

a) Toitures

- La pente de la toiture sera comprise entre 27% et 33%.
- L'utilisation des toits en polychlorure de vinyle, des tuiles plates mécaniques et des éverites en fibre ciment ou tôles ondulées sont interdites.
- Les tuiles seront de type canal ou romane en terre cuite.
- Les teintes devront s'harmoniser avec les teintes des toitures environnantes.
- Pour les constructions bio-climatiques, les toitures terrasses végétalisées ou avec acrotères dissimulant des panneaux solaires sont autorisées.

b) Débords de la couverture

Les débords de la couverture doivent être constitués par une génoise traditionnelle d'un rang minimum.



c) Souches

- Les souches de toute nature doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation.
- Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et traitées de la même teinte que les façades.
- Elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes.
- En tout état de cause, on veillera à ce que les souches soient les moins visibles depuis les espaces publics.

2.2.2. Antennes paraboliques, capteurs solaires, appareils de climatisation et d'extraction d'air

- Les antennes paraboliques (de ton beige) et hertziennes seront implantées en combles ou sur la toiture non visible depuis les cheminements principaux.
- L'intégration des capteurs solaires et climatiseurs sera étudiée de manière à être le moins visible depuis la voirie.
- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux (grilles métalliques en allège, etc.). Leur implantation est interdite en façade sur rue.

2.2.3 Les façades

- D'un point de vue général, on tentera de réaliser une meilleure continuité entre le paysage à dominante minérale et le paysage construit en choisissant des enduits et des peintures dont la teinte se rapproche de la couleur et de la matière du sol environnant.
- Sont admis les matériaux et volumes nécessités par l'utilisation de techniques prenant en compte les énergies nouvelles (construction solaire par exemple), mais ils devront être positionnés en partie basse pour pas augmenter la masse vue.
- Les chutes d'eaux pluviales qui seraient éventuellement nécessaires devront être intégrées dans la construction.

a) Les ouvertures

- Les ouvertures ne peuvent être obturées que par des volets persiennés ou plein sans barre ni écharpe.
- Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles (voir palette des couleurs en mairie.)
- Les appuis de fenêtre doivent être constitués d'un carreau de grès ou de terre cuite, ou encore d'un appui en pierre de taille.

b) Enduits

- Sont interdites les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, les pierres plaquées, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtues ou enduits.
- Les enduits teintés dans la masse doivent présenter un aspect frotassé fin, sans aspérité et supérieur à la granulométrie du sable de finition. Par contre, tous les enduits à forte rugosité sont interdits (par exemple le sable grain de riz).

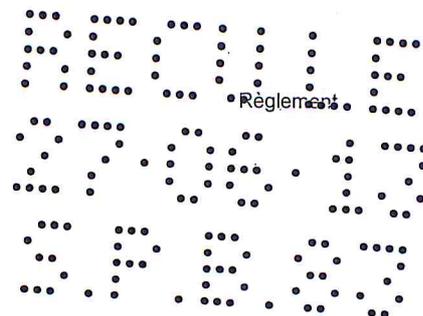


c) Couleurs

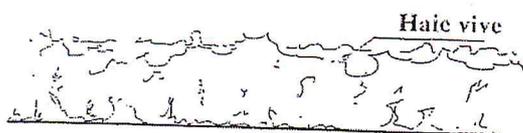
- D'un point de vue général, on tentera de réaliser une meilleure continuité entre le paysage à dominante minérale et le paysage construit en choisissant des crépis ou des peintures dont la teinte se rapproche de la couleur et de la matière du sol environnant. Le choix des couleurs devra figurer dans la demande de permis de construire.
- Les couleurs se diviseront en deux gammes :
 - une gamme minérale pour les maçonneries à dominante d'ocre oxydé et de beige ;
 - une gamme végétale pour les menuiseries à dominante pastel, vert, bleu.
- L'intervention artificielle de la couleur des volets et des portes permet d'assurer des contrastes de teintes chaudes et froides qui contribuent à l'animation des façades. Les teintures industrielles pour bois sont également autorisées.
- Les ferronneries peuvent être peintes :
 - soit de la même couleur que les menuiseries ou dans un teinte plus foncée ;
 - soit en noir, gris foncé ou gris argent.

2.2.4. Les clôtures

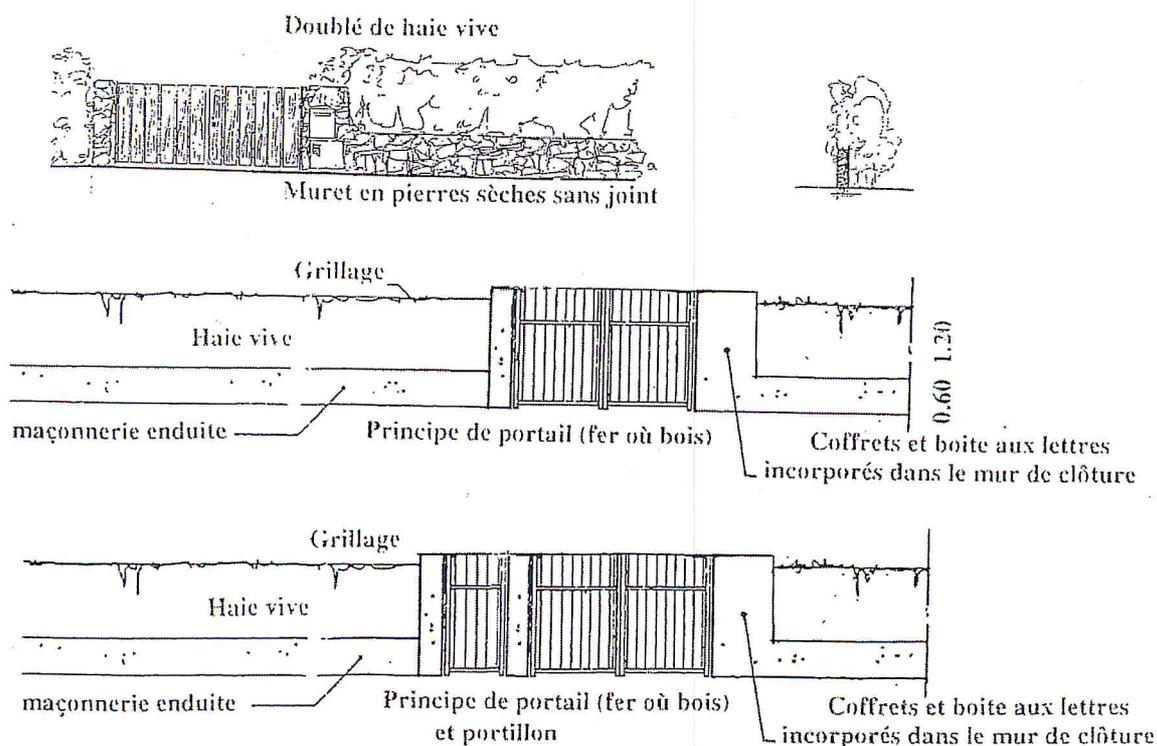
- Le détail de la clôture sera obligatoirement joint à la demande de permis de construire.
- Les clôtures seront réalisées conformément aux croquis ci-après. Le type d'enduit doit être identique à celui des façades des constructions. Les clôtures seront constituées de haies vives éventuellement doublées de murets en pierres sèches, sans joints.
- Les coffrets de branchements individuels et les boîtes aux lettres seront incorporés dans mur de clôture aux abords du portail.
- Les portails prendront des formes simples constituées en fer ou en bois. Ils seront implantés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation sur la voie publique.
- La partie de terrain située entre le revêtement de la voie et le portail sera traitée en béton balayé ou gratté.



PRINCIPE DE CLOTURES SUR LIMITES SEPARATIVES



PRINCIPE DE CLOTURES SUR VOIE



2.2.5. Abris divers

Les barbecues et abris divers devront obligatoirement être intégrés ou accolés à la construction principale. Cette règle ne s'applique pas aux annexes de piscines fermées par deux côtés maximum et aux locaux techniques n'excédant pas 10 m² de surface de plancher.

**ARTICLE UF 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN
MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE
STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré à raison de 2,5 emplacements de stationnement par logement répartis comme suit :

- 2 garages ou emplacements de stationnement par logement sur l'unité foncière faisant l'objet de la demande de permis de construire ;
- 0,5 emplacement banalisé étant réalisé sur les voiries.

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

Le projet et son programme seront joints à la demande de permis de construire.
Les Espaces Boisés Classés repérés au plan devront obligatoirement être conservés et sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
Les espaces privatifs libres de toute construction devront être traités et plantés.
Les aires de parking devront être plantées à raison d'un arbre tous les 2 emplacements au minimum.

ARTICLE UF 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30 jusqu'à une SHON maximale de 250 m².