

ZONE UF

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE III - Dispositions applicables aux zones Uf :

Caractère des zones Uf :

Les zones Uf sont des zones réservées à des équipements publics et des activités à vocation sportive et de loisirs.

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Les habitations et les bâtiments d'activités économiques
2. Les affouillements et les exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.
3. Toutes installations sans rapport avec le caractère de la zone.
4. Les décharges et dépôts de matériaux à l'air libre.
5. Toute activité commerciale, non liée directement aux activités autorisées dans la zone.
6. Les camping-caravaning.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Dans cette zone, sont autorisées l'ensemble des installations et constructions liées à une utilisation sportive et de loisirs.
2. Les logements de fonction directement liés aux activités autorisées seront réalisés dans le même volume que l'activité.
3. Les installations doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité.
4. Les constructions ne doivent présenter aucun risque de nuisance ou compromettre la stabilité des sols.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIES

1. Accès :

- 1.1** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- 1.2** Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.3** Les accès directs sur les voies de dessertes (communales, nationales et départementales) ne doivent pas porter atteinte à la sécurité publique ou détériorer les conditions de circulation. Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter le moins de gêne à la circulation publique et offrir des garanties suffisantes de sécurité publique pour les manœuvres des véhicules de service notamment. Tout accès aux voies de dessertes doit satisfaire aux exigences liées à la sécurité et à la visibilité.
Tout projet ne satisfaisant pas à ces préoccupations pourra être refusé.
- 1.4** Toute opération doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire de la voie concernée.

2. Voiries :

- 2.1** Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au déneigement.
- 2.2** Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.3** Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour et notamment les véhicules de services publics.

3. Voies réservées aux piétons :

- 3.1** Les voies publiques ou privées à usage exclusif des piétons sont autorisées avec des caractéristiques plus faibles.
- 3.2** Dans le cas d'opérations d'ensemble, des cheminements piétonniers peuvent être imposés.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

2. ASSAINISSEMENT :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagements par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif, eaux usées et eaux pluviales.

Les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

2.1 Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2.2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation conforme.

3. ELECTRICITE – TELEPHONE :

Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés (sauf impossibilité technique).

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

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

1. Les constructions devront respecter un recul minimum compté depuis l'axe de la voie de :
 - 8 m pour les voies communales
 - 12 m pour les voies départementales et nationales.
2. Les reculs sont mesurés au nu du mur de la construction, compte non tenu des débords de toitures, saillies, corniches, oriels, pergolas et balcons dans la limite de 1 mètre.
3. Des dispositions différentes pourront être appliquées pour la construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres. Une tolérance de 1 mètre est admise pour les saillies, corniches, balcons, débords de toiture, oriels et pergolas.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - à la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
 - à la réalisation des clôtures

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

Il n'est pas prévu de distance minimale entre constructions.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règles particulières.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Adaptation au terrain naturel :

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.
L'implantation des constructions devra tenir compte des caractéristiques du terrain et de son environnement (accès, vue, vent...).

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ou installation, et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne, doivent être paysagées.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13.