## **DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Uf**

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

### Extrait du rapport de présentation :

La zone Uf recouvre les bâtiments d'une exploitation agricole et d'un centre équestre situés à proximité du centre du village.

#### **RAPPELS**

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- . Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- . Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.
- . Un aléa fort de risque de retrait gonflement des argiles : Lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol en cas de vente d'un terrain non bâti constructible et pour les constructions nouvelles. Pour information, le présent règlement intègre en Annexe le guide régional « Les constructions sur terrains argileux en lle de France » rappelant les règles à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

## ARTICLE Uf 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

# 1.1 <u>LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES</u>

- 1.11 Les constructions destination industrielles ou artisanales destination d'entrepôts.
- 1.12 Les constructions à usage de stationnement collectif.
- 1.13 Les carrières.
- 1.14 Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées au-delà de la tolérance figurant à l'article 2.
- 1.15 Les parcs d'attraction.
- 1.16 Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- 1.17 Les installations classées soumises à autorisation préalable ainsi que les installations classées soumises à déclaration.
- 1.18 Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux.
- 1.19 Les constructions à destination d'hôtel.
- 1.20 Les constructions à destination de commerce.
- 1.21 Les constructions à destination de bureau ou de service.
- 1.22 Les constructions à destination d'habitation autres que celles autorisées à l'article Uf2.

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

- 2.1 <u>LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.</u>
- 2.11 Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées au logement des exploitants.
- 2.12 L'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole et à l'activité du centre équestre dans la limite de 20 % de la surface de plancher hors œuvre brute existante à la date d'approbation du P.L.U..
- 2.13 Le stationnement des caravanes est limité à une seule caravane par unité foncière.
- 2.14 La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect des dispositions des articles 3 à 16.

## ARTICLE Uf 3 - DESSERTE ET ACCES

- 3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire directement par une façade sur rue.
- 3.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### ARTICLE Uf 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

4.12 Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### 4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

- 4.21 Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- 4.22 Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- 4.23 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

#### 4.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

- 4.31 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.
- 4.32 En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non imperméabilisation adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées en fonction des opportunités à ciel ouvert ou enterrées et intégrées au parti architectural et à l'urbanisme.

4.33 Les eaux issues des parkings subiront un traitement de débourdage, déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

#### 4.4 TELECOMMUNICATIONS – ELECTRICITE – COLLECTE SELECTIVE

- 4.41 Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être réalisé en souterrain jusqu'en limite du domaine public.
- 4.42 Pour toute construction, des dispositions particulières permettant la dissimulation (haie vive, etc...) ou l'intégration dans la construction des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective doivent être prévues.
- 4.43 Pour toute construction, des dispositions particulières permettant la dissimulation (haie vive, etc...) ou l'intégration dans la construction des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective doivent être prévues.

### ARTICLE Uf 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014.

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

#### 6.1 REGLES GENERALES

6.11 Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

#### 6.2 EXEMPTIONS

Ne sont pas soumis à ces règles d'implantation :

 l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment existant.

## <u>ARTICLE Uf 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX</u> LIMITES SEPARATIVES

- 7.1.1 Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en observant la marge de reculement définie à l'article Uf 7.3
- 7.1.2 Le long de la limite de zone commune avec la zone Ua 2, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives en observant la marge de reculement définie à l'article Uf 7.3.
- 7.1.3 En cas de retrait, la marge de reculement est ainsi définie :
  - La hauteur de la façade avec un minimum de 8 m si celle-ci comporte des baies
  - Un minimum de 4.50 m dans le cas contraire.

# ARTICLE Uf 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

8.1 Il n'est pas fixé de règle.

### ARTICLE Uf 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 Il n'est pas fixé de règle.

### ARTICLE Uf 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### 10.1 DEFINITION

- 10.11 la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.
- 10.12 Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction.

#### 10.2 HAUTEUR MAXIMALE

10.21 La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

#### 10.3 EXEMPTION

10.31 Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur les équipements collectifs.

Commune de LE PIN

RIV/LET

42

## ARTICLE Uf 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### 11.1 ASPECT GENERAL

11.11 Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

#### 11.2 PAREMENTS EXTERIEURS

- 11.21 Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- 11.22 Le blanc pur pour les enduits et les enduits faussement rustiques sont interdits.

#### 11.3 CLÔTURES

- 11.31 Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- 11.32 La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

### **ARTICLE Uf 12 - STATIONNEMENT**

#### 12.1 PRINCIPES

- 12.11 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 2 du présent règlement.
- 12.12 L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

#### 12.2 LE STATIONNEMENT DES VELOS

12.21 Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Île de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par

Commune de LE PIN

RIV/LET

arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe du présent règlement.

# ARTICLE Uf 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

#### 13.1 OBLIGATION DE PLANTER

13.11 Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès

Tout arbre abattu doit être remplacé.

13.12 Les éléments qui ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques (caravane, citerne à gaz liquéfié ou à mazout) seront dissimulés par des écrans plantés sur trois des quatre côtés.

#### 13.2 ELEMENT DE PAYSAGE

13.21 Les alignements d'arbres identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés et entretenus. Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).

En cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté en tenant compte des arbres existants.

#### ARTICLE Uf 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014.

## ARTICLE Uf. 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain, à savoir :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,

Commune de LE PIN 44 RIV/LET

- utiliser les énergies renouvelables.

Et a minima des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la règlementation sanitaire doivent être installés pour les constructions nouvelles excepté pour les extensions et les constructions annexes.

## ARTICLE Uf. 16 - COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les articles L 111-5-1 et R 111-14 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.