

## **CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

Caractère de la zone UC :

Il s'agit d'une zone réservée principalement à l'habitat où les bâtiments sont construits en recul par rapport à l'alignement.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdits :

- 1.1 les constructions à usage agricole, sauf celles mentionnées à l'article UC2
- 1.2 les bâtiments d'activité industriels
- 1.3 les installations classées, sauf celles prévues à l'article UC2
- 1.4 le stationnement des caravanes isolées
- 1.5 les terrains de caravanes et les terrains de camping
- 1.6 les dépôts de véhicules (hors d'usage)
- 1.7 les carrières
- 1.8 les installations et travaux divers, sauf ceux prévues à l'article UC 2

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

2.1 les installations classées sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone et que soient mises en oeuvre toutes les dispositions permettant d'éviter les dangers et les nuisances pour le voisinage (telles que drogueries, laveries, boulangeries...).

Leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes.

2.2 les modifications ou extensions apportées aux installations classées existantes sont autorisées à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation des dangers et nuisances pour le voisinage.

2.3 les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R 442.1 à R.442.13 du Code de l'Urbanisme sont autorisées à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone

2.5 les entrepôts sont autorisés, sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances

2.6 l'extension et l'aménagement des bâtiments existants à usage agricole est autorisé

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

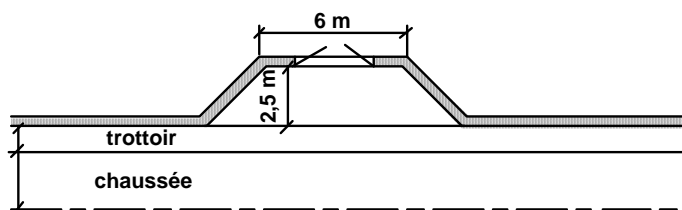
### ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

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.

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 garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité. Voirie à titre indicatif le croquis ci-dessous.



Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si la voie est en remblai. A partir de la voie publique, sur une distance de 5 m, les rampes d'accès n'auront pas une pente supérieure à 5 %.  
Les accès sont limités sur le CD.

#### 3.2 Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

La plate-forme des voies à créer sera au minimum de 8 m et pourra être réduite à 6 m :

- si la pente du terrain transversale à l'axe de la voie est supérieure à 30 %
- si la voie est en impasse et n'a pas plus de 60 m de long et ne dessert pas plus de 6 logements.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les accès sont limités sur le CD.

### ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau

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

#### 4.2 Assainissement

##### a) eaux usées

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

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation ; cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Les mêmes dispositions s'appliquent aux lotissements.

#### b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (y compris les accès donnant sur la voie publique).

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les constructions ou les aménagements (voirie, terrasse, etc ...) doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, et pour en limiter les débits, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Les eaux pluviales sont dirigées vers un dispositif de temporisation de rejet des eaux pluviales à l'égout, il sera d'une capacité minimale de 3 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> étanchés, avant que ces eaux ne soient rejetées à l'égout.

#### c) Déchets

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif, conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

Tout bâtiment collectif ou ensemble d'habitats groupés doit être doté d'un lieu de présentation à la collecte.

### **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

### **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

6.1 Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 m, par rapport à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer, ou de la marge de recul portée aux plans n° 5A et 5B.

Cette obligation subsiste dans le cas où l'un ou les deux alignements sont ceux d'une voie privée.

6.2 Pour les transformateurs EDF, le recul pourra être limité à 5 m pour les voies où ce recul est supérieur à conditions qu'ils ne gênent pas la visibilité ou ne compromettent pas un aménagement éventuel de la voie.

L'implantation des piscines non couvertes ou amovibles n'est pas réglementée par cet article.

### **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 Sur les parcelles supérieures à 800 m<sup>2</sup>, les constructions peuvent s'implanter :

- à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 5 mètres

OU,

- le long des limites séparatives :

\* s'il s'agit d'une construction annexe d'une hauteur inférieure à 3,50 m sur la limite

\* s'il existe déjà un bâtiment construit en limite séparative à condition de respecter la même hauteur

\* dans le cas de maisons groupées, jumelées ou en bande.

7.2 Sur les parcelles inférieures à 800 m<sup>2</sup>, les constructions doivent s'implanter :

- sur l'une des limites séparatives, la distance aux autres limites séparatives devant être au moins égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 5 mètres

OU,

- d'une limite séparative à l'autre, la distance à la limite de fond de parcelle devant être au moins égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 5 mètres

Les constructions annexes (garage, abris, buanderie...) sont autorisées à condition d'être liées aux habitations existantes. Leur surface d'emprise au sol est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

Les abris de jardin inférieurs à 3m de hauteur et d'une surface inférieure à 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ainsi que l'implantation des piscines non couvertes ne sont pas réglementés par cet article.

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

Non règlementé

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

Le coefficient d'emprise au sol sera au maximum de 0,30

Les piscines non couvertes n'entrent pas dans le calcul du CES.

#### **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

##### 10.1 Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies...) ne doit pas excéder 3,50 m sur limite.

10.2 Dans le cas de construction d'équipements publics, la hauteur admise peut être supérieure à celle découlant des règles du paragraphe 10.1 ci-dessus

#### **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter à l'article 9 des dispositions générales (DG9 page 10)

## **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT**

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

\* pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement

\* pour les constructions à usage d'activité, de commerce et de service :  
le nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des activités envisagées

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

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :

- les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes
- dans les lotissements ou groupes d'habitations, au moins 10 % de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces communs de détente
- les aires de stationnement doivent être végétalisées.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé