

## CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur les activités culturelles, scolaires, sportives, culturelles et de loisirs.

La zone UC comprend un secteur de zone UCi, où les occupations et utilisations du sol sont admises sous conditions, en raison du caractère inondable des terrains.

### *Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol*

#### **Article 1 UC : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

##### **Dispositions générales**

Les occupations et installations du sol suivantes sont interdites :

- L'ensemble des occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées ou nécessaires aux constructions et installations à usage municipal, culturel, scolaire, sportif, culturel et de loisirs ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, et de déchets de toute nature ;
- Les étangs et les carrières ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les terrains de caravanage ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les parcs d'attraction permanents.

***Dans le secteur de zone UCi***, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 UC du présent règlement, sont interdites.

## **Article 2 UC : Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

---

### ***Sont admis dans l'ensemble de la zone :***

- L'aménagement, la transformation ou l'extension des constructions existantes ;
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées au fonctionnement et à la gestion des réseaux publics ;
- Les aires de stationnement liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
- La réalisation des opérations prévues en emplacement réservé au plan de zonage ;
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone ;
- Les travaux, canalisations, et installations linéaires souterraines (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement ;
- Les ouvrages d'énergie électrique à condition qu'ils soient liés à la desserte des O.U.S. admises dans la zone ;
- L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières.

### ***Dans le sous-secteur de zone UCi :***

- Les terrains de sport, les aires de jeux et de loisirs, ainsi que les aires de stationnement, sous réserve d'être aménagés sans remblais au niveau du terrain naturel.

## *Section II - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol*

### **Article 3 UC : Accès et voirie**

---

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.
- Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :
  - à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
  - à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
- Pour des raisons de sécurité, les accès sur les voies publiques sont limités à deux par propriété.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale de chaussée de 4 mètres.
- La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de sécurité incendie ou de collecte des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

## **Article 4 UC : Desserte par les réseaux**

---

### **Réseaux de distribution d'eau**

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

### **Réseaux d'assainissement**

#### **Eaux usées domestiques :**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

#### **Eaux usées non domestiques ou industrielles :**

- Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

#### **Eaux pluviales :**

- Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les nouvelles constructions doivent créer des réseaux séparatifs à l'intérieur de la parcelle.

### **Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution**

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

## **Article 5 UC : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## **Article 6 UC : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

### **Dispositions générales**

Sauf dispositions graphiques contraires, les constructions et installations doivent respecter une marge de recul au moins égale à :

- 5 mètres comptés depuis la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.
- 6 mètres comptés depuis les berges des cours d'eau et fossés.

### **Dispositions particulières**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif qui pourront toutefois être implantées à l'alignement ou à au moins 0,80 mètres de la limite d'emprise publique.

## **Article 7 UC : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **Dispositions générales**

Les bâtiments ne jouxtant pas la limite séparative doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **Dispositions particulières**

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative.
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

## **Article 8 UC : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

## **Article 9 UC : Emprise au sol**

---

Non réglementé.

## **Article 10 UC : Hauteur des constructions**

---

### **Mode de calcul**

- La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
- En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.
- Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

### **Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage.

### **Dispositions particulières**

Cette règle ne s'applique pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

## **Article 11 UC : Aspect extérieur**

---

### **Dispositions générales**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **Article 12 UC : Stationnement**

---

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

Lorsqu'un bâtiment neuf à usage d'habitation d'au moins 2 logements, à usage de bureaux, à usage principal industriel ou accueillant un service public, comprend un parc de stationnement d'accès réservé, ce bâtiment devra être équipé d'un local vélo, dimensionné en adéquation avec l'importance de l'opération qu'il dessert. Cet espace de stationnement pourra également être réalisé à l'extérieur, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le projet.

## **Article 13 UC : Espaces libres et plantations**

---

### **Espaces libres et plantations**

- Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus.
- Les plantations doivent être composées d'essences locales.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement de plus de 6 places doivent être plantées, à raison de un arbre à hautes tiges, adapté au paysage et au contexte, pour 5 places de stationnement.

### *Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol*

## **Article 14 UC : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

---

Non réglementé.