

## **CHAPITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

#### **PREAMBULE**

##### **1 - Vocation principale**

Il s'agit d'une zone urbaine mixte récente, à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces.

##### **2 - Rappels**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

#### **ARTICLE UC 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS**

##### **INTERDITES Sont interdits**

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle,
- La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
- La création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes à l'exception du camping dit « à la ferme »,
- L'ouverture de carrières,
- Les puits et forages destinés à l'alimentation en eau potable,
- Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...),
- Les parcs résidentiels de loisirs, Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting.

#### **ARTICLE UC 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES**

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits,

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la

réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

## **ARTICLE UC 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**

### **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.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

### **2 - Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

## **ARTICLE UC 04 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX 1**

### **1- Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

### **2 – Assainissement**

#### **a) Eaux usées domestiques**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est conforme aux prescriptions du schéma d'assainissement.

b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

c) Eaux pluviales

Pour les nouvelles constructions, les aménagements réalisés devront garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sur le terrain concerné par l'opération sans faire obstacle à leur libre écoulement, ni augmenter le ruissellement.

Des aménagements différents pourront être tolérés, sur dérogation de la mairie :

- S'il est démontré que l'infiltration à la parcelle est techniquement irréalisable (nature du sol, taille des terrains, etc.) ou induit des nuisances pour des tiers,
- S'il est mis en place un dispositif d'infiltration commun à plusieurs constructions sur différents terrains.

**3 - Télécommunications 1 Electricité /Télévision 1 Radiodiffusion**

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

En outre, dans le cadre des lotissements et opérations groupées, la réalisation des branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

**ARTICLE UC 05 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

**ARTICLE UC 06 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les façades des constructions à usage d'habitation doivent être implantées :

- Soit à la limite d'emprise publique ou des voies d'accès privées,
- Soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise publique ou des voies d'accès privées.
- Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau.

**ARTICLE UC 07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit au minimum à 2,50 mètres des limites séparatives si la clôture comporte une haie vive,
- Soit au minimum à 1,50 mètre des limites séparatives

Des implantations différentes pourront être admises :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Dans le cas de reconstruction après sinistre d'immeubles existants,
- Dans le cas d'extensions, sous réserve qu'elles soient réalisées dans le prolongement du bâtiment initial.

### **ARTICLE UC 08 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle

### **ARTICLE UC 09 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la surface totale du terrain.

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

La hauteur des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 12 mètres au faitage ou à l'acrotère.

Au-dessus de la hauteur maximale fixée dans le présent article, seuls peuvent être autorisés des installations techniques (cheminée, antenne, éolienne, etc.) et/ou d'intérêt collectif.

La hauteur maximale s'entend comme mesurée à l'aplomb du point le plus haut de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux.

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

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration (article L.441-2 et suivants du Code de l'Urbanisme).

### **ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,

- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé :

- au minimum deux places de stationnement par logement, à l'usage des visiteurs, une place de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche de 5 logements dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées.

### **ARTICLE UC 13 -- OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations, espaces verts...).

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures doivent être masqués par des écrans de verdure.

### **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.