

CHAPITRE UC

CARACTERE DE LA ZONE :

Zone à vocation principale d'ensembles coordonnés d'habitations collectives.
Elle comprend le secteur UCa qui bénéficie de dispositions particulières aux articles 9, 10 et 14.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 1 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Les occupations et utilisations du sol admises ci-dessous doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

- les constructions à usage d'habitation.
- les équipements publics ou d'intérêt général.
- les établissements de toute nature, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.
- la démolition de bâtiments et clôtures.
- les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- les clôtures.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

- Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.
Dans les bandes figurant de part et d'autre de ces voies au document graphique « Isolation acoustique contre les bruits des infrastructures terrestres », toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 figurant en annexe du dossier.
- Risque d'alluvions compressibles: Toutes mesures devront être prises pour la réalisation d'études de sol préalablement aux travaux d'urbanisation. Toute opération d'aménagement sur remblai ou sur cuvelage étanche est susceptible d'engendrer une remontée de nappe dans ces alluvions en amont des travaux. Ces perturbations répétées le long de la vallée peuvent conduire à des risques d'inondation aggravés en cas de forte pluie.

ARTICLE UC 2 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ne satisfaisant pas aux prescriptions de l'article 1

Et en particulier :

- les lotissements et opérations groupées à usage d'activités
- le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes
- les carrières
- les décharges

- les dépôts de toute nature

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 ACCÈS ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 - Assainissement

• Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'Etat est nécessaire. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

• Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

3 - Autres réseaux

• Electricité - Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés.

• Télévision

Dans les groupes d'habitation comportant plus de 20 logements, il doit être prévu une antenne collective de télévision

ARTICLE UC 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Aucune prescription

ARTICLE UC 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- les constructions nouvelles ne peuvent être implantées dans la marge de recul indiquée au plan.

- si aucun recul ne figure au plan, les constructions ne peuvent être édifiées à moins de **4 m** de l'alignement.

Cas particulier :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers
- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc..., qui peuvent être admis à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées
- aux modifications, transformations, extension de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué
- pour les voies intérieures des bâtiments et groupes d'habitations, lorsque la qualité du parti d'aménagement le justifie

ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines. Les constructions doivent respecter les marges d'isolement.

Règle générale applicable aux marges d'isolement

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de **4 m**.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de **2,50 m** pour les parties de murs ne comportant pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de **1,90 m** au-dessus du plancher.

Cas particulier :

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative si la condition suivante est respectée :

La hauteur totale du mur construit au droit de cette limite séparative ne doit pas être supérieure à **2,60 m**.

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers
- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées
 - qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins

ARTICLE UC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

- la distance entre deux bâtiments, ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de **4 m**.

Cette distance peut être réduite à la hauteur du bâtiment le moins élevé avec le même minimum, lorsque celui-ci ne comporte pas sur les façades faisant face à l'autre bâtiment des baies éclairant

des pièces d'habitation ou de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de **1,90 m** au-dessus du plancher.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de **2,50 m** pour les parties de construction en vis à vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de **1,90 m** au-dessus du plancher.

Cas particuliers :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants et que les distances entre bâtiments ne soient pas diminuées.

ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL (voir définitions en annexe)

Zone UC sauf secteur UCa

Aucune prescription.

Secteur UCa

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale du terrain.

Cas particulier :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE UC 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)

Zone UC sauf secteur UCa

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder **18 m**.

Secteur UCa

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder **15 m**.

Cas Particuliers :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.
- en cas de reconstruction dans un délai de quatre ans d'un bâtiment sinistré et dans la limite de la hauteur du bâtiment détruit.

ARTICLE UC 11 ASPECT EXTÉRIEUR

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec le site et les paysages.

ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'ANNEXE III du présent règlement.

Le stationnement des véhicules et les aires d'évolution des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doivent être réalisés en dehors des voies publiques.

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.

ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par **200 m²** d'espace non construit.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de **1000 m²**. Lorsque leur surface excède **2000 m²**, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Zone UC sauf secteur UCa

le C.O.S maximal autorisé est de **0,65**

Secteur UCa

Le C.O.S. maximal autorisé est de **0,80**.

Cas particulier :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers dont l'intérêt général est reconnu.
- En cas de reconstruction dans un délai de quatre ans d'un immeuble sinistré et dans la limite de la SHON existante du bâtiment détruit.

ARTICLE UC 15 DÉPASSEMENT DE C.O.S.

Aucun dépassement de C.O.S. n'est autorisé, sauf cas particuliers énoncés à l'article 14.