

## CHAPITRE IV – ZONE UC

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

*Il s'agit d'un ensemble de constructions déconnectées du village et formant un tissu très lâche d'habitations entourées de grands jardins arborés. Les occupations et utilisations du sol admises sont limitées en raison de la proximité des espaces naturels ou de la capacité des réseaux. La zone ne prévoit pas de création de logements.*

La zone UC est concerné par l'OAP sur les secteurs UBa et UC qui complète les dispositions réglementaires ci-dessous (confer document n°4).

### Article UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 La création de toute nouvelle construction à usage principal d'habitation.
- 1.2 Toute construction, installation ou occupation du sol autre que celles visées à l'article UC2.
- 1.3 Les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises à l'article UC2,
- 1.4 L'ouverture ou l'extension de carrières et gravières ainsi que la création d'étangs.
- 1.5 Les forages, sondages, travaux souterrains ou les ouvrages publics ou privés au-delà d'une profondeur de 3 mètres dans la zone délimitée en annexe du règlement.

### Article UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 L'extension mesurée des constructions et installations existantes, dans la limite de 25% d'emprise au sol supplémentaire, s'il n'y a pas création de nouveaux logements.
- 2.2 Les annexes à des constructions préexistantes. Ces annexes, limitées à deux par propriété, auront chacune une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> et une hauteur maximale de 4 m.
- 2.3 Le changement d'affectation et la transformation de locaux à condition de ne créer aucune nuisance pour le voisinage des habitations et à condition de ne pas créer de logement.
- 2.4 La reconstruction des constructions détruites nonobstant les dispositions des articles UC3 à UC14 sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général.
- 2.5 Les équipements linéaires et leurs annexes techniques, s'ils sont liés à un réseau d'utilité publique, nonobstant les dispositions de l'article UC 13.
- 2.6 Les équipements et leurs annexes s'ils représentent un intérêt général.
- 2.7 La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal du 24 janvier 2017.

## **2.8 En face du secteur UBa :**

La création d'aires de stationnement ouvertes à la circulation publique, à conditions de répondre à des besoins liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées dans le secteur UBa.

### **Article UC 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### **3.2 Accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet 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.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **Article UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1 Adduction d'eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

#### **4.2 Assainissement**

##### **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé, sauf en cas de réseau public séparatif existant.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement sanitaire ou pluvial peut être autorisé.

## **Article UC 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- 5.1 A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, de communication et de télédiffusion, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.
- 5.2 Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou local professionnel.

## **Article UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés. L'implantation de ces derniers est libre.*

- 6.1 Les constructions devront être établies en retrait de 4 m au moins par rapport à l'alignement des voies et 20 mètres par rapport à l'alignement de la route départementale N°5.
- 6.2 Les constructions respecteront un recul au moins égal à 4 mètres par rapport au haut de la berge des cours d'eau et fossés, et 10 mètres par rapport aux boisements à conserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

## **Article UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative 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.

**7.2** Des constructions peuvent être réalisées le long des limites séparatives si leur hauteur au droit de la limite séparative ne dépasse pas 4 mètres compte non tenu des cheminées, et leur longueur cumulée ne dépasse pas 9 mètres sur une limite et 15 mètres au total.

Les dimensions indiquées ci-dessus pourront être dépassées si la construction à édifier s'adosse à une construction existante plus importante, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

**7.3** D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes ou de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article UC 8.

#### **Article UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

#### **Article UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**9.1** L'emprise au sol des extensions autorisées pour les constructions et installations existantes est limitée à 25% d'emprise au sol supplémentaire.

**9.2** L'emprise au sol des annexes autorisées est limitée à de 20 m<sup>2</sup>.

#### **Article UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10.1** La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres à l'acrotère, 7 mètres à l'égout du toit et à 12 mètres au faîtage.

**10.2** La hauteur maximale des annexes autorisées est limitée à 4 mètres.

**10.3** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

**10.4** La hauteur maximale des carports est de 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère<sup>1</sup> et 4 mètres au faîtage.

#### **Article UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **11.1 Dispositions générales**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

##### **11.2 Dispositions particulières**

###### *Matériaux*

---

<sup>1</sup> *Acrotère* : L'acrotère est un relief constitué par un muret situé en bordure de la toiture, dans le prolongement de ses murs de façade. Généralement en béton, ce petit muret d'un minimum de 15 centimètres de hauteur, permet de coller une étanchéité à chaud côté extérieur et possède des passages pour l'évacuation des eaux de pluie.

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

La teinte des constructions annexes doit être en harmonie avec les constructions principales.

### Clôtures

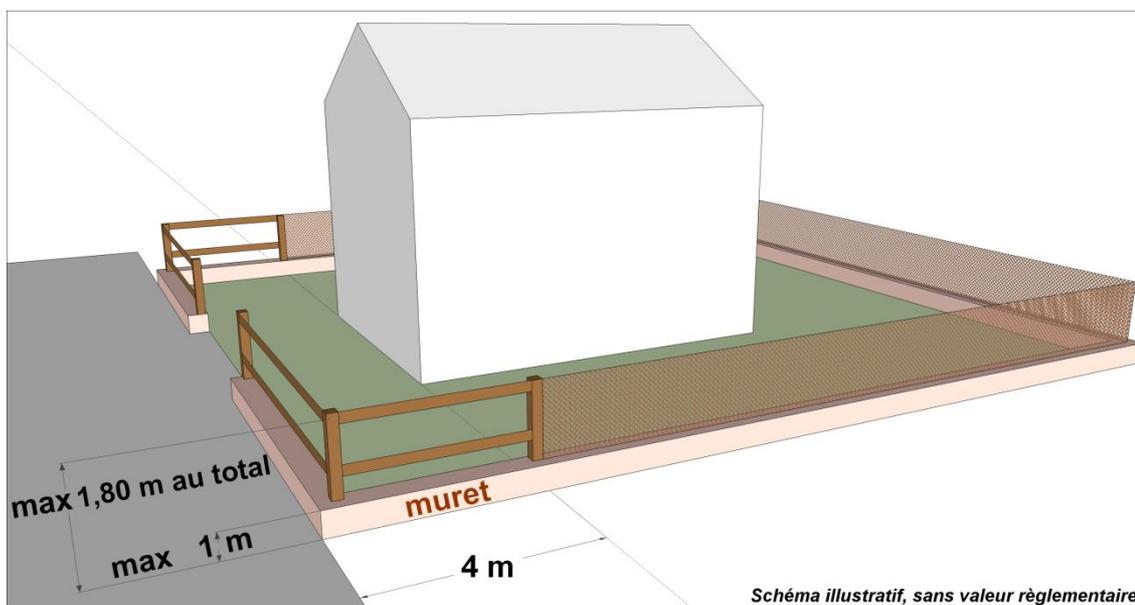
La délibération du conseil municipal du 25 octobre 2016 prise en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme soumet l'édification des clôtures à déclaration préalable.

Les clôtures sur rue ou sur limite séparative ne pourront dépasser une hauteur maximum de 1,80 mètre par rapport au niveau fini de la chaussée ou au terrain naturel.

En cas de réalisation d'un mur plein, celui-ci ne pourra dépasser 1 mètre par rapport au niveau fini de la chaussée ou au terrain naturel.

Dans les 4 premiers mètres par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée :

- les clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie (de type lisses et barrières simples) ou de grilles et grillages ;
- les clôtures et dispositifs fortement occultants de type brise-vue, clôture à clin de bois, palissade, etc. sont interdites.

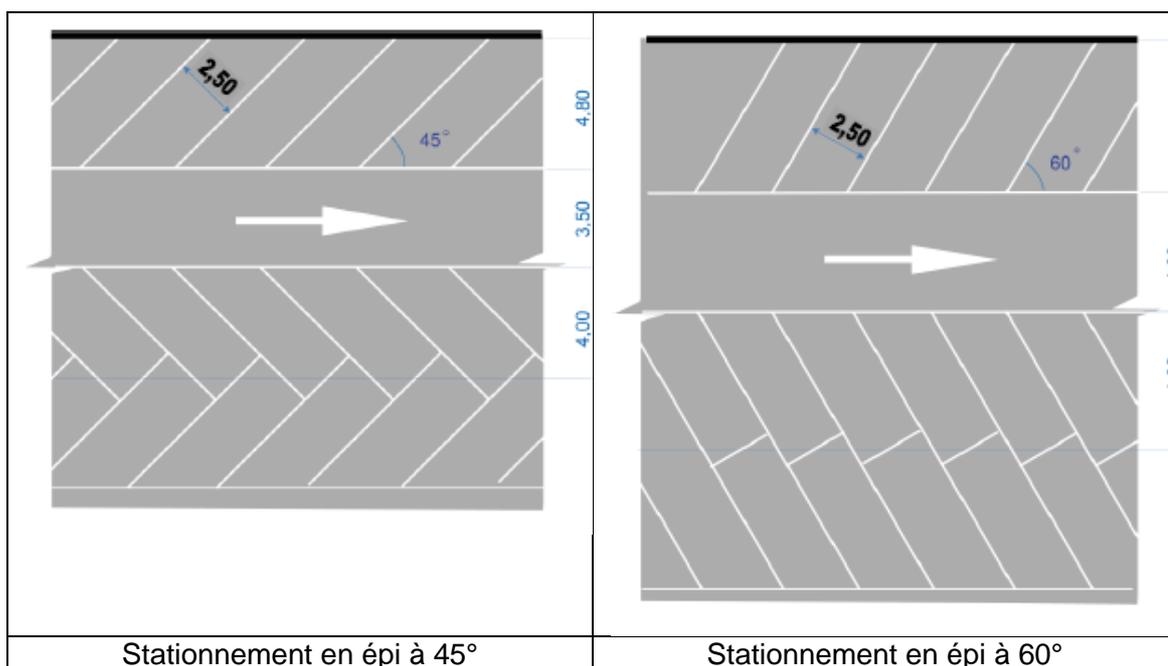


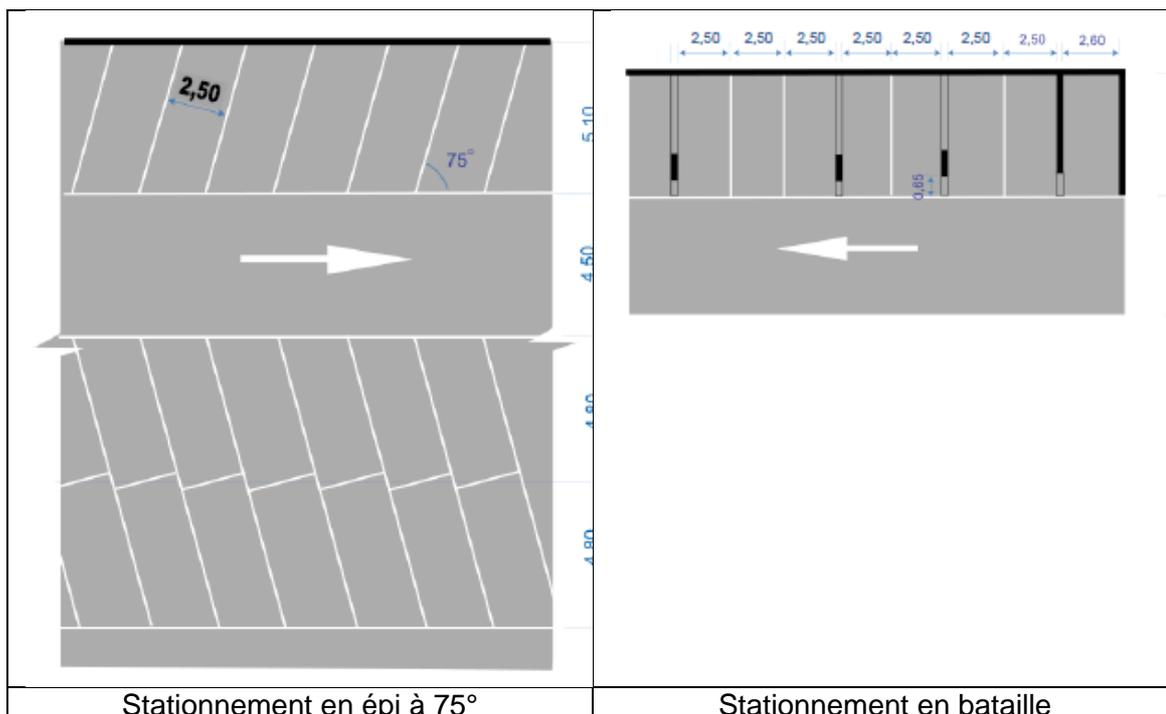
## Article UC 12: OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 12.1. Dispositions générales

12.1.1 Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière selon les normes définies ci-dessous.

- 12.1.2 Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il est exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.
- 12.1.3 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.
- 12.1.4 L'édification des abris de jardins n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- 12.1.5 Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.
- 12.1.6 Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite devront avoir les dimensions minimales mentionnées ci-dessous et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.





Stationnement en épi à 75°

Stationnement en bataille

Pour le stationnement en surface, les places doivent avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 5 m.

- 12.1.7** Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes à mobilité réduite lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu pour la voiture une bande libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un chemin praticable à l'entrée de l'installation.

Cette bande d'accès latérale prévue doit avoir une largeur minimale de 0,80 mètre sans que la largeur totale de l'emplacement puisse être inférieure à 3,30 mètres.

Il est obligatoire, dans tout parc de stationnement ouvert au public, de réserver un tel emplacement par tranche de 50 places de stationnement ou fraction de 50 places.

### 12.3. Stationnement des vélos

Pour toute construction neuve il est exigé des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) en fonction de la destination des constructions.

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Destination	Normes minimales
Habitation ayant une Surface de Plancher supérieure à 200 m <sup>2</sup>	Une place par tranche de 35 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Hébergement hôtelier	Une place par tranche de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureaux	Une place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce	Une place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	Une place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Industrie	Une place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Exploitation agricole ou forestière	Une place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Fonction d'entrepôt	Une place par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Lorsque ces constructions relèvent des établissements recevant du public, une place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Lorsque qu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places est effectué au prorata des surfaces affectées à chaque destination.

**Article UC 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

- 13.1** Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent comporter des espaces verts à raison de 50% au moins de la superficie du terrain.
- 13.2** Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales ou fruitières. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.

**Article UC 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Néant.