

CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE

UC

CARACTERE DE LA ZONE : Zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et installations destinées aux activités sportives, culturelles et de loisirs.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES.

1 - Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442.1 et suivants du Code de l'urbanisme.

2 - Ne sont admises que les occupations ou utilisations suivantes :

- Les installations, équipements et constructions de toute nature liés aux activités sportives, culturelles et de loisirs,
- les installations et travaux divers suivants :
 - . les aires de jeu et de sport ouvertes au public,
 - . les aires de stationnement ouvertes au public.
 - . les aires de repos et de détente, square...
- les transformations ou modifications destinées à apporter des améliorations ou commodités nouvelles aux bâtiments existants de toutes natures, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après, les annexes ou dépendances à ces constructions.
- la reconstruction des bâtiments sinistrés, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après.

UC 1

- les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- les clôtures.

3 - Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après.

- l'autorisation de reconstruction, de transformation ou de modification de bâtiments existants sera assortie de prescriptions spéciales palliant risques et nuisances pour le voisinage et préservant le caractère de la zone.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1 - Rappel :

Sans objet.

2 - Sont interdits :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites.

SECTION 2 CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès :

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, institué par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès doit répondre 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 de la circulation et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent être adaptées notamment à l'approche et à la circulation du matériel de lutte contre l'incendie.

UC 1-2-3

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'elles puissent contenir une aire de retournement.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, ou à l'agrément, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable en respectant ses caractéristiques techniques.

L'alimentation par puits, captage ou forage est interdite.

2 - Assainissement :

Eaux usées : Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif public d'assainissement en respectant ses caractéristiques techniques s'il existe.

Toutefois, dans l'attente de la réalisation du réseau collectif, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions de l'annexe sanitaire assainissement est autorisé.

Les installations devront dans tous les cas être conçues de manière à pouvoir être branchées, aux frais du bénéficiaire, sur le réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé. Le bénéficiaire devra en outre satisfaire à toute les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales : tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront garantir l'écoulement de celles-ci dans le réseau.

3 - Autres réseaux :

Lorsque les réseaux électrique, téléphonique ou de télédistribution sont enterrés, les raccordements aux installations et constructions le seront également.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pas de prescription.

**ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Le recul d'une construction par rapport à l'alignement des voies ne pourra pas être inférieur à huit mètres (8).

**ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES.**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment 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 quatre mètres.

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de trente mètres (30) des lisières de toutes forêts.

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

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu et ménager entre elles des espaces suffisants pour l'accès aisé du public et de bonnes conditions de sécurité.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL.

Pas de prescription.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions mesurée par rapport au sol naturel existant, ne peut pas excéder six mètres (6) à l'égout des toitures, sauf hauteur supérieure justifiée par des impératifs techniques.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou

UC 6-7-8-9-10-11

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.

Cette règle est également applicable aux clôtures.

Dans cette optique, la cohérence avec le bâti environnant sera recherchée dans le choix des matériaux, le développement architectural des formes extérieures et la palette des couleurs

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES.

Pas de prescription.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Pas de prescription.

ARTICLE UC 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Sans objet.

UC 11-12-13-14-15