

Chapitre III

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA  
ZONE UC**

Caractère de la zone

La zone UC constitue une zone urbaine spécifique à vocation exclusive d'équipement. Couvrant les secteurs de Richeval et Espérance, elle comprend les équipements de superstructures publics à destination d'enseignement, de caractère technique et à vocation sportive ou administrative.

La zone UC englobe les établissements d'enseignement (lycée, C.E.S. et L.E.P.) ainsi que les installations et ensembles d'habitation qui leur sont liés.

\* \* \*

**SECTION I -NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE UC 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL  
ADMISES**

**§ 1. Rappels**

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**§ 2. Autorisations**

1. Les constructions à usage :
  - d'habitation,
  - d'équipement collectif,
  - de services,
2. Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone ;
3. Les installations et travaux divers.

## ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### § 1. Rappels

Néant

### § 2. Interdictions

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UC 1 ci-dessus.

\* \* \*

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

#### § 1. Accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### § 2. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### § 1. Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### § 2. Assainissement

##### 1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou au réseau mis en place en respectant les caractéristiques de ces derniers.

A défaut de réseau, un dispositif d'assainissement individuel est admis ; ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

## 2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

## 3. Electricité

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'électricité.

### ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

### ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### § 1. Implantation par rapport aux voies

Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 16 mètres de l'axe de la Route Nationale et à 12 mètres de l'axe du chemin communal.

#### § 2. Implantation par rapport aux limites naturelles

L'implantation des constructions devra respecter un recul minimum de 18 mètres par rapport aux berges de rivières et talus de ravines. Cette marge de recul pourra être modulée sur avis du service compétent en matière de risques naturels.

### ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

### ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre le point le plus bas de la façade et l'égout de toiture. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

## ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

## ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions ci-après prise en compte, est la distance mesurée verticalement entre tout point du sol existant et l'égout de toiture.
2. La hauteur d'une construction ne peut excéder trois niveaux, soit R + 2, et les combles peuvent être rendus habitables.  
Elle ne doit pas dépasser 9 mètres.

## ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

### § 1. Dispositions générales

1. Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

3. Les constructions à rez-de-chaussée transparent, dites constructions sur pilotis, sont interdites.

4. Les différentes façades doivent s'harmoniser entre elles.

### § 2. Clôtures

Les clôtures en limite de voie n'excèdent pas 2 mètres de hauteur.  
Elles sont ajourées sur au moins les deux tiers de leur hauteur et peuvent être doublées de haies vives.

## ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

### § 1. Dispositions générales

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

2. Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 60 m<sup>2</sup> de la surface de plancher hors oeuvre nette et aux changements d'affectation des locaux.

3. La superficie d'une place de stationnement à prendre en compte est au minimum de 2.40 mètres x 5 mètres non compris les accès.

**§ 2. Nombre de places de stationnement**

**1. Constructions individuelles à usage d'habitation :**

- 2 places par logement.

**2. Constructions collectives à usage d'habitation :**

- 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de Surface Hors Nette de logement entamée (exemple : un logement de 45 m<sup>2</sup> = 1 place, de 80 m<sup>2</sup> = 2 places, de 125 m<sup>2</sup> = 3 places) sans qu'il y ait moins d'une place par logement.

**3. Bureaux :**

- 1 place pour 15 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

**4. Etablissements d'enseignement :**

- Pour le 1er degré, 1 place par classe ;

- Pour le second degré, 2 places par classe ;

Tous ces établissements doivent également comporter une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclette.

**5. Salles de spectacles et de réunions :**

- 1 place pour quatre places de spectateurs;

**6. Stades et équipements sportifs :**

- 1 place pour 5 places de spectateurs.

**§ 3. Modalités d'application :**

La règle applicable aux constructions et installations ou équipements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

**ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces non bâtis sont aménagés et plantés.

Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.80.
2. Lorsque sur une propriété ont déjà été réalisées des constructions, aucune partie ne peut être aliénée indépendamment des bâtiments sans qu'il soit tenu compte des dispositions résultant de l'application du présent article sur l'ensemble de la propriété initiale, suivant les dispositions de l'article L.111-5 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant