

— C A R A C T E R E D E Z O N E —

Identification et destination de la zone

La zone UC correspond à l'extension de l'urbanisation à vocation principale d'activités industrielles, artisanales, commerciales de services et de bureaux.

Risques naturels potentiels

Certains terrains et constructions se localisent sur des sols ou sous-sols argileux imperméables où un risque d'instabilité est possible. Il est donc recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant tout projet de construction ou d'extension de bâtiments existants .

Destination de la zone

La zone UC est destinée à accueillir les créations ou extensions des activités industrielles, artisanales, commerciales, de services et de bureaux.

Objectifs et justifications des règles

Les règles édictées – orientation, alignement, hauteurs – cherchent à :

- ⇒ Assurer la meilleure intégration possible à l'environnement urbain et paysager du centre bourg en conservant les emprises d'activités existantes.
- ⇒ préserver les personnes et les biens face aux risques éventuels d'instabilité du terrain.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- ♦ Les bâtiments d'exploitation agricole et d'élevage;
- ♦ les carrières ;
- ♦ les dépôts et décharges d'ordures ;
- ♦ les terrains aménagés, permanents ou saisonniers, pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping.

ARTICLE UC 2 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UC 2-1 Rappel :

- ♦ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- ♦ Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- ♦ A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la Loi du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

UC 1-2 Sont admis :

- ♦ Les bâtiments, installations et établissements à usage, industriel, artisanal, commercial, de bureaux ainsi que les bâtiments de stockage de produits agricoles et les coopératives agricoles.
- ♦ Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. La surface des dites constructions ne pourra dépasser 200 m² de surface hors-oeuvre nette (SHON) dans le cas où l'habitation est distincte du volume du bâtiment d'activités ;
- ♦ Les bâtiments et installations à usage d'équipement (foyer, restaurant, hôtel, etc.) à la condition qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement de la zone.
- ♦ Les opérations d'affouillement et d'exhaussement des sols, sous réserve qu'elles aient un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de protection contre les nuisances éventuelles, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 ACCES ET VOIRIE

UC 3-1 Accès

A - Dispositions générales

- ♦ Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée et par un accès ouvert à la circulation automobile.
- ♦ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- ♦ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Notamment le raccordement de la parcelle à la voirie externe doit comporter au moins une plate-forme visible de la chaussée, de dimensions permettant la sortie et l'entrée de tout véhicule dans des conditions maximales de sécurité.

B - Dispositions particulières

- ♦ **Les terrains doivent comporter une aire d'évolution intérieure suffisante pour ne présenter qu'un seul accès automobile à la voie.**

UC 3-2 Voirie

- ♦ Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter.
- ♦ **Voies nouvelles :**
 - ✓ Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent présenter une emprise d'au moins 12 mètres avec une chaussée de 6 mètres minimum. Elles doivent intégrer des espaces de stationnement.
 - ✓ Les voies nouvelles de desserte en impasse ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 150 mètres et doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.
 - ✓ Dans les courbes, il peut être imposé une surlargeur.

ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UC 4.1 Eau

- ♦ Tout bâtiment ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordé à un réseau public de distribution d'eau potable.

UC 4.2 Assainissement - Eaux usées

- ♦ Tout bâtiment ou installation qui le requiert devra être raccordé au réseau public d'eaux usées, en respectant ses caractéristiques.
- ♦ L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés conformément à la réglementation en vigueur. Notamment, tout projet nécessitant une évacuation d'effluents, polluants ou non, doit faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément à la réglementation en vigueur.

UC 4-3 Assainissement - Eaux pluviales

- ♦ L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.
- ♦ Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

UC 4-4 Électricité, téléphone, télédistribution

- ♦ Les branchements et les canalisations (électriques, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UC 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- ♦ Non réglementées.

ARTICLE UC 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

UC 6.1 Dispositions générales

- ♦ Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques, (marge de recul) les constructions doivent être implantées à :
 - ✓ 10 mètres de l'alignement des voies départementales,
 - ✓ 7 mètres des autres voies.

UC 6.2 Exceptions

Peuvent être admis :

- ♦ sans distance minimale de recul, les ouvrages ou constructions techniques liés aux divers réseaux. Il ne doit cependant s'ensuivre aucune gêne pour la visibilité des accès à la voirie
- ♦ à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies, les constructions qui ne sont pas à usage d'activités, telles que services généraux, kiosque de gardien. Il ne doit cependant s'ensuivre aucune gêne pour la visibilité des accès à la voirie.

UC 6.3 Recul par rapport au domaine public ferroviaire

- ♦ Les constructions doivent être implantées en respectant une marge de recul minimale de 10 mètres par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire.
- ♦ Cette distance peut être ramenée à 5 m pour l'extension des bâtiments existants.

ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

UC 7.1 Dispositions générales

- ♦ Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- ♦ Cette distance peut être inférieure en cas d'implantations d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- ♦ Selon la nature des activités exercées, des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées.

UC 7.2 Exceptions

- ♦ Toutefois, les bâtiments peuvent être implantés en limites séparatives :
 - ✓ lorsqu'il ne sont pas à usage d'activités,
 - ✓ ou après mise en oeuvre de mesures particulières de sécurité contre l'incendie .

ARTICLE UC 8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- ♦ Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées de telle manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à 4 mètres.
- ♦ L'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL

- ♦ **L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 60% de la superficie de la parcelle.**
- ♦ Il n'est cependant pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics, ni aux ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UC 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UC 10-1 Définition de la hauteur

- ♦ La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faîtage ou l'éégout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.
- ♦ L'altitude de référence du terrain est : le terrain naturel, dans l'emprise du projet, tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes.

UC 10.2 Hauteur absolue

- ♦ La hauteur absolue des bâtiments ne doit pas excéder :
 - 12 m au faîtage pour les bâtiments d'activités et les bâtiments et installations à usage d'équipement autorisés dans la zone.
- ♦ Pour les constructions individuelles à usage d'habitation lorsqu'elles sont distinctes du volume du bâtiment d'activités, la hauteur absolue des bâtiments ne doit pas excéder :
 - 4,50 mètres à l'éégout du toit,
 - 8,50 mètres au faîtage ;

Pour Les constructions annexes non accolées au bâtiment principal : Elles ne doivent pas excéder : ⇒ 6 mètres au faîtage.

UC 10.3 Exceptions

- ♦ Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, silos, etc.).
- ♦ Le dépassement de la hauteur au faîtage peut être exceptionnellement autorisé en cas de contraintes techniques justifiées liées à la nature de la construction (respect des pentes de toit). Dans ce cas, la hauteur supplémentaire ne peut excéder +1 mètres.

ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR

UC 11.1 Dispositions générales

- ♦ Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants seront traités avec la même qualité et le même soin.

UC 11.2 Volumes et terrassements

- ♦ Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.
- ♦ Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local, sans jamais excéder 7% de pente.
- ♦ Les réservoirs de combustibles à usage domestique (gaz liquéfié ou autre combustible liquide) doivent être enterrés.

UC 11.3 Échelle architecturale - Expression des façades

Dispositions générales :

- ♦ Les constructions nouvelles doivent présenter une unité et une qualité des matériaux utilisés.
- ♦ Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.
- ♦ L'utilisation de couleurs doit servir à animer les façades et alléger les volumes. L'autorisation de construire devra être accompagnée du nuancier utilisé.

Exceptions :

- ♦ La couleur blanc pur est interdite.

UC 11.4 Parties supérieures des constructions - toitures - terrasses

Forme et pentes

- ♦ il n'est pas fixé de pentes minimales de toiture.
- ♦ En cas de toiture en terrasse, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

Couvertures

- ♦ La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement.
- ♦ En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Ouvertures

- ♦ Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

UC 11.5 Clôtures

- ♦ *Les clôtures si elles sont nécessaires ne doivent pas utiliser plus de 3 teintes et rester en harmonie avec celles de la construction principale.*
- ♦ *Les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti. Elles peuvent être constituées par :*

✓ par un grillage sur support métallique, doublé (ou non) d'une haie.

- ♦ La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres. Pour des raisons techniques justifiées et pour les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif cette hauteur peut être exceptionnellement dépassée

UC 11.6 Dispositions particulières aux habitations autorisées dans la zone, lorsqu'elles ne sont pas intégrées au volume des bâtiments d'activités

Échelle architecturale - Expression des façades

Dispositions générales :

- ♦ Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local, sans jamais excéder 7% de pente.
- ♦ Le niveau de rez-de-chaussée de la construction ne peut excéder une hauteur de : 1 mètre par rapport au point le plus défavorable du terrain naturel du côté de la voie .
- ♦ Les seuils des portes et portes-fenêtres doivent être établis au dessus du niveau altimétrique de l'axe médian de la chaussée.
- ♦ Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- ♦ Lorsque le mur de soubassement est visible sur plus de 0,50 mètre de hauteur, il doit être construit dans les mêmes matériaux ou revêtu du même parement que le ou les niveaux supérieurs.
- ♦ Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le matériau traditionnel des enduits (*soit le beige sable légèrement rosé ou ocré*).

Sont interdits en soubassement et en façade :

- ♦ Les enduits dits « tyroliens » ou mouchetés, et d'une manière générale tous les enduits bosselés,
- ♦ L'enduit blanc pur.
- ♦ les colombages, linteaux et jambages en bois ainsi que les remplissages en briques,
- ♦ les plaques-ciment et briques non enduites.

Parties supérieures des constructions - toitures

Aspect :

- ♦ Pour les constructions à usage principal d'habitation la toiture du volume principal doit présenter deux pentes.
- ♦ Les toitures en « croupe » ou à 4 pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur au faîtage est au moins égale à la moitié de la longueur de la façade principale ou pour les dispositifs de construction de type « tour et tourelle ».

Ouvertures :

- ♦ Les ouvertures éclairant combles et greniers doivent être :
 - ✓ des châssis de toit plus haut que large
 - ✓ des lucarnes s'inspirant du bâti traditionnel.

Pente :

Dispositions générales :

- ♦ Les toits du volume principal doivent respecter une pente comprise entre 40° et 50°.
- ♦ Les toitures terrasses ne seront admises que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.
Si elle est autorisée, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

Exceptions :

- ♦ Sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être différent :
 - ✓ s'il est de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant notamment pour les projets de style contemporain.
 - ✓ pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal,
 - ✓ pour les appentis, vérandas et jardins d'hiver,
 - ✓ les extensions de bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Matériaux :

Dispositions générales :

- ♦ Les matériaux de toiture sont les suivants :
 - ✓ l'ardoise d'un format maximal de 24 x 40 cm,
 - ✓ la tuile plate d'une densité comprise supérieure ou égale à 60 par m²,
 - ✓ **la tuile mécanique,**
 - ✓ peut être admis tout matériau présentant les mêmes aspect, forme et couleur que l'ardoise ou la tuile.

Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :

- ♦ les tôles ondulées, les bacs en acier et l'aluminium.
- ♦ les autres matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique.

Constructions annexes aux habitations

- ♦ Pour être autorisées les constructions annexes (*garages, buanderie, jardins d'hiver, vérandas abri de jardin, etc.*) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en oeuvre et de tenue dans le temps, et en rapport avec la construction dont elles dépendent.
- ♦ C'est ainsi que sont interdits :
 - ✓ les tôles, aggloméré, contre-plaqué, comme revêtement de façade et de toiture,
 - ✓ les plaques-ciment comme revêtement de façade,
 - ✓ l'édification de murs de parpaings non enduits,
 - ✓ l'emploi de matériaux de récupération non enduits.
- ♦ Certaines constructions préfabriquées peuvent être interdites si, par leur forme ou leur aspect elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone.

ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT

- ♦ Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :
 - ✓ à la destination, à l'importance et à la localisation du projet,
 - ✓ aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.
- ♦ Il peut être exigé une surface de manœuvre adaptée aux poids lourds dans les parcelles privées.

ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS- ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- ♦ Les surfaces libres ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.
- ♦ Les aires de stationnement doivent être plantées pour au moins un arbre de haute tige par 100 m².
- ♦ Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie bocagère ou par une haie taillée .
- ♦ Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.
- ♦ D'une façon générale, les essences à feuillage caduc ou marescent seront privilégiées.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- ♦ Le C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol) ne dépassera pas: 1