

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la Zone UC

Cette zone est destinée à recevoir des activités commerciales à l'exclusion de l'habitat non jumelé à une activité commerciale et de toute autre activité.

Cette zone est concernée par la zone de protection acoustique pour les bâtiments à usage d'habitation et d'enseignement en vertu de l'arrêté préfectoral du 10 Octobre 2000 pris en application de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITE

Dans la zone UC :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions de bureaux non liés à une activité commerciale ainsi que les constructions d'entrepôts commerciaux.
- Les constructions à usage d'habitation ou tout autre non liées à une activité commerciale.
- Les lotissements de toutes natures.
- L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes au sens des articles R 443-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R 111-37 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les dépôts d'hydrocarbures non liés à une activité artisanale sur place.
- Les aires de stationnement à usage industriel et les groupes de garages collectifs.
- Les affouillements et exhaussements de sol, de toute nature non liés à un aménagement correspondant à l'autorisation d'occuper le sol et respectant la vocation de la zone.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les bâtiments agricoles nouveaux.
- Les dépôts de ferrailles et de matériaux de démolition.
- Les établissements ou installations classés soumis à autorisation ou déclaration dans le périmètre de protection éloigné de la zone de protection de la nappe de pompage et de surveillance indiquée au plan de zonage (DUP du 07 Juillet 1976).

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UC :

Sont admis tous les types d'occupations et utilisations du sol tels que définis dans le caractère et la vocation de la zone, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- Les constructions à usage d'habitation seront destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou installations admis.
- Les constructions à usage de stationnement de véhicules seront entièrement réalisées en matériaux résistant au feu et seront destinées exclusivement aux véhicules dits de tourisme ou aux véhicules commerciaux de type comparables.
- Les chaufferies ou installations de climatisation seront destinées aux constructions autorisées dans la zone.
- Les dépôts d'hydrocarbures complétant les installations de chaufferie ou installations de climatisation.
- Les occupations du sol sont autorisées sous réserve du respect de la Déclaration d'Utilité Publique du 07 Juillet 1976 jointe en annexe.
- Les installations ou établissements classés pour la protection de l'environnement situés dans le périmètre de protection éloigné de la nappe de pompage et de surveillance indiqué au plan de zonage ne pourront être autorisés qu'après avis favorable de l'hydrogéologue agréé (D.U.P. du 7 juillet 1976), quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis.
- Les constructions implantées dans les secteurs de bruit situées de part et d'autre des infrastructures repérées graphiquement au plan de zonage pourront se voir apposer des prescriptions d'isolation acoustique lors de la demande de permis de construire (conformément à l'arrêté préfectoral du 10-10-2000).

SECTION II – CONDITIONS D'UTILISATIONS DES SOLS

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

Dans la zone UC :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, ou privée en bon état de viabilité.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin soit après réclamation formulée devant un tribunal et servitude de passage obtenue par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et d'assurer, notamment une desserte automobile à moins de 50 mètres de toutes les occupations de sol autorisées.

Les accès doivent être aménagés de telle manière que les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

Les accès auront une largeur minimale de 6 mètres.

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

Chaussée à double sens de circulation (hors emprise nécessaire au stationnement):

- Largeur minimale de chaussée : 6 m
- Largeur minimale de plate-forme : 9 m.

Chaussée à simple sens de circulation (hors emprise nécessaire au stationnement) :

- Largeur minimale de chaussée : 4 m
- Largeur minimale de plate-forme : 7 m.

Les voies en impasse doivent présenter à leur extrémité un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour, dès lors que leur longueur excède 40 mètres.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans la zone UC :

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant du personnel ou des animaux doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Dans les portions de territoire couvertes par la DUP du 07 Juillet 1976 (protection du champ captant), l'assainissement autonome est interdit.

Dans le reste du territoire, l'assainissement est régi par la Loi sur l'eau du 03.01.1992, dont les principales règles figurent ci-après.

Eaux usées - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques dès lors que le réseau collectif d'assainissement passe au droit de la propriété.

A défaut, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur. Sa conformité est vérifiée dans le cadre de l'article L 2224-8 III du code général des collectivités territoriales. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Les projets sont soumis à autorisation municipale.

L'évacuation des eaux ménagères et autres effluents non-traités dans les fossés est interdite.

Eaux pluviales - Les aménagements d'imperméabilisation des sols réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur général public, sans remettre en cause leur fonctionnement et dimensionnement.

De ce fait, lors de nouvelles constructions, le pétitionnaire devra veiller à ne pas aggraver la situation existante de l'écoulement des eaux pluviales en mettant en place des solutions permettant un contrôle systématique de limitation des eaux pluviales.

Par ailleurs, toute construction devra garantir l'élimination des eaux de toitures au sein de la propriété (puisards, drains...). Dans le cas où elles ne pourront pas être ré-infiltrées sur place elles pourront être rejetées dans les réseaux sans en modifier et en respectant leur fonctionnement hydraulique.

Les aires de stationnement, dès lors que leur surface sera d'un minimum de 600 m² (y compris les accès et les aires plantées) devront être équipées de bacs décanteurs déshuileurs.

En vue d'éviter le reflux des eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations

d'immeubles en communication avec les égouts et notamment leurs joints seront établis de manière à résister à la pression correspondante. De même, tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression. Lorsque des appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leurs orifices d'évacuation se trouvent situés en dessous de ce niveau critique, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux usées provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui-ci.

Réseaux divers - Les raccordements aux réseaux électriques, téléphoniques et autres seront obligatoirement réalisés en souterrain.

Pour toute construction nouvelle, le bénéficiaire du permis de construire devra réaliser, à ses frais, les ouvrages souterrains nécessaires au tirage des câbles de télécommunications, depuis les équipements (chambre, poteau...) existants sur le domaine public, au droit de sa parcelle, jusqu'à sa construction.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans la zone UC :

Si les marges de reculement sont portées au plan, les constructions seront édifiées à la limite de celles-ci.

Les constructions ne pourront être édifiées à moins de 10 mètres de l'alignement des voies. Ce recul est ramené à 5 mètres dans le cas de lotissements artisanaux.

Les bureaux de gardiens et de pointage pourront être élevés à l'alignement.

Des prescriptions particulières pourront, le cas échéant, être imposées quant à la réalisation des portes charretières.

Les ouvrages nécessaires à la distribution publique d'énergie électrique et de gaz, seront implantés à l'alignement des voies actuelles ou futures.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETES

Dans la zone UC :

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la largeur des marges d'isolement soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Les ouvrages nécessaires à la distribution publique d'énergie électrique et de gaz pourront être implantés en limite séparative.

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

Dans la zone UC :

Toutes les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 6 mètres.

Les ouvrages nécessaires à la distribution publique d'énergie électrique et de gaz, seront implantés suivant les mêmes règles. D'une manière générale l'incorporation systématique de ces édifices aux corps des constructions devra être recherchée.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UC :

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

Une extension ne devra pas avoir une emprise au sol supérieure à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux logements qui leur sont liés.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UC :

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

Les bâtisses existant avant la présente révision ne respectant pas ces dispositions peuvent néanmoins recevoir des aménagements dans la limite de leur volume existant.

La hauteur totale des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UC 11 – Aspect extérieur

Dans la zone UC :

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement de bâtir ou de clôturer pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Dans le cas où l'axe d'implantation n'est pas imposé, la ligne de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à la voie.

Les additions de construction formeront un ensemble homogène avec la construction principale.

Les terrains non bâtis, les constructions de toutes natures doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

Les conduits de cheminées passant à l'extérieur sont interdits.

Les utilisateurs des sols doivent se reporter à l'annexe du présent règlement traitant de l'aspect architectural des constructions.

Les façades :

Une unité d'aspect est recherchée pour le traitement de toutes les façades (matériaux, colorations).

Les enduits et peintures extérieurs des murs devront s'harmoniser avec les teintes des bâtiments voisins.

Les enduits pourront être clairs, de teinte grise, beige, ocre beige etc.... à l'exclusion de toute teinte vive.

Pour les locaux d'activité (agricole, artisanale notamment), des matériaux différents peuvent être acceptés.

En cas de travaux sur les constructions existantes, il doit être conservé les éléments d'ornementation des façades (modénatures, corniches, bandeaux, encadrement). Ces ornements seront également conservés s'ils sont réalisés à partir de différentes couleurs d'enduits, sauf avis contraire du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

Les toitures :

Hormis les équipements publics et les logements qui leur sont attenants, lesquels pourront avoir un toit terrasse, le toit sera à deux ou quatre pentes.

Les pentes varient impérativement entre 35 et 45°. Pour les extensions, l'angle de la toiture pourra être différent.

Les constructions annexes et dépendances (garages, remises, abri de jardin...) accolées au bâtiment principal ou non pourront ne comporter qu'une seule pente.

Les couvertures sont normalement réalisées :

- * En tuiles plates traditionnelles (80 au m² environ),
- * En tuiles mécaniques petit moule (22 au m² environ),
- * En ardoise.

Les couvertures archaïques ou spécifiques d'autres régions sont interdites (chaumes, tuiles canal...). Les toitures des locaux d'activité pourront utiliser des matériaux adaptés tout en respectant une harmonie avec les bâtis environnants.

Les ouvertures sont plus hautes que larges.

Les lucarnes sont à préserver.

Les nouvelles ouvertures de toit seront des lucarnes à croupe ou à fronton, ou des châssis de toit. Les chiens assis sont interdits.

Les châssis de toit seront de préférence sur les façades arrières (par rapport aux rues).

Clôtures sur rue :

Les clôtures sur rue peuvent être constituées de plusieurs façons :

- **Murs pleins** : d'une hauteur maximale de 1,80m, seront constitués soit de maçonnerie enduite, traitée en harmonie avec la construction existante, soit de maçonnerie en pierre de pays rejointoyées à joints affleurants, ceux-ci n'étant pas de couleur plus foncée que la pierre.

Les chaperons en tuiles ou briques, de couleur rouge brun naturel ou flammé, sont tolérés.

- **Clôtures ajourées** : d'une hauteur maximum de 2,10 m. Elles pourront comporter des parties pleines, de même nature que ci-dessus, et respecter des proportions de 2/3 pleins 1/3 ajourés, ou 2/3 ajourés et 1/3 plein.

Clôtures séparatives :

Leur hauteur est limitée à 2,10 m, quelle qu'en soit la nature.

Les murs pleins, qu'ils soient mitoyens ou non, dès lors qu'ils marquent la limite d'une propriété devront être enduits des deux côtés.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

Dans la zone UC :

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

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules lourds).

Dans les zones industrielles, artisanales, portuaires, tertiaires, lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après :

- | | |
|---------------------|---------------------------------|
| - Logements : | 2 places par logement. |
| - Bureaux : | 60% de la surface de planchers. |
| - Ateliers dépôts : | 10% de la surface de planchers. |

Pour les commerces, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les normes sont les suivantes :

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher créée ou aménagée.

Dans le cadre d'équipements publics, le nombre de places de stationnement sera à déterminer en fonction de leur capacité.

ARTICLE UC 13 – Espaces libres et plantations

Dans la zone UC :

Obligation de planter :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et convenablement entretenus.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 1 000 m².

Lorsque la surface des aires de stationnement excédera 2 000 m², elles seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Sans objet.