

**Zone UC**

## **CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

#### **I- VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit d'une zone urbaine destinée à accueillir des activités industrielles, tertiaires et de services.

#### **II - OBLIGATIONS ET RECOMMANDATIONS**

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L .442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R .441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le secteur comprend des terrains soumis à d'éventuels risques, liés à la présence d'eau. Il est recommandé, de réaliser une étude spécifique, permettant de mesurer les risques.

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

#### **ARTICLE UC.1 : TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITS**

Sont interdits :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2, notamment :

- La création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les entreprises de commerce de détail ou non, non liées à l'activité existante, notamment les grandes surfaces de ventes générales ou spécialisées.

#### **ARTICLE UC.2 : TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMIS**

Sont admis :

- Les bâtiments industriels classés ou non au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les bâtiments liés aux activités artisanales, de stockage, d'entreposage et leurs annexes classés ou non au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les bâtiments à usage de bureaux, de service, de commerces liés aux entreprises autorisées dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitations, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux.
- Les équipements publics d'infrastructures et de superstructures.
- Les exhaussements et affouillements.

Enfin les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitation, situées dans la zone de prescriptions spéciales repérées au plan des Obligations Diverses, doivent répondre aux prescriptions d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur, imposées par l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié le 28 février 1983.

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

### **ARTICLE UC.3 : ACCES ET VOIRIE**

#### 1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

L'entrée et la sortie des véhicules lourds ne devront entraîner ni manœuvre, ni évolution de nature à perturber la circulation sur la voie publique.

#### 2. Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

La largeur et la structure des voies doivent être fonction des circulations qu'elles sont appelées à supporter. Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, notamment poids lourds et véhicules de secours, de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE UC.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1. Alimentation en eau potable

##### a) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

##### b) Eaux industrielles :

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisées après avoir reçu l'agrément des services compétents.

#### 2. Assainissement :

##### a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conçu de façon à être mis hors circuit, et la construction doit être raccordée au réseau collectif dès sa mise en service.

##### b) Eaux usées liées aux activités

Les effluents agricoles (purins, lisiers,...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

##### c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la rétention des eaux pluviales à la parcelle (privilégiant les techniques alternatives), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

**ARTICLE UC.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UC.6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée depuis le sol naturel, sans pouvoir être inférieur à 10 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction, après sinistre, au même emplacement, ou en cas de transformations ou d'extensions dans le prolongement ou à l'arrière du bâtiment existant. Ces tolérances doivent respecter le gabarit du bâtiment d'origine.

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

Toute construction doit être implantée à une distance égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 5m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction, après sinistre, au même emplacement, ou en cas de transformations ou d'extensions dans le prolongement ou à l'arrière du bâtiment existant. Ces tolérances doivent respecter le gabarit du bâtiment d'origine.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées...

**ARTICLE UC.9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface totale de la parcelle.

**ARTICLE UC.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions autorisées à l'article 2 ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

**ARTICLE UC.11 : ASPECT EXTERIEUR**

1. Principe général :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur volume ou leur aspect extérieur des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

2. Pour toutes les constructions :

2.1. Les volumes principaux des constructions :

a) Adaptation au terrain :

La surélévation de toute construction est limitée à 0,60 mètre par rapport à la chaussée.  
Les parties visibles des soubassements sont également soumises aux règles de la zone.

b) Matériaux :

Sont interdits sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures :

- les matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées...),
- les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...).

Les seuls matériaux dominants autorisés pour les constructions sont des matériaux traditionnels (le bois, la brique de teinte locale, la tuile, le verre...), et/ou des matériaux contemporains (les enduits non lisses peints ou teintés dans la masse, les bardages métalliques, les plaques béton à granulats apparents...) de teintes sombres (brun, gris foncé, marron, noir...).

#### 2.2. Les bâtiments annexes et extensions :

Les bâtiments annexes et extensions doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec une architecture et des matériaux similaires. Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin.

#### 3. Les clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent présenter une hauteur comprise entre 1,80 et 2 mètres.

Cette clôture peut être :

- végétale, doublée ou non d'un grillage implanté à la face intérieure de la haie,
- minérale, réalisée dans les mêmes matériaux que les bâtiments principaux.

Les teintes autorisées pour les grillages et clôtures métalliques sont le vert foncé, le gris foncé ou l'aluminium naturel.

La hauteur pourra être exceptionnellement dépassée pour des raisons de sécurité.

Dans tous les cas, l'implantation des clôtures ne doit pas gêner la visibilité tant au niveau de l'accès à la voie de circulation (sortie des établissements) qu'aux carrefours de voies ouvertes à la circulation.

#### 4. Les bâtiments et équipements d'infrastructures :

Ils devront être réalisés en harmonie avec leur environnement.

### **ARTICLE UC.12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors du domaine public.

D'une manière générale, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules (y compris les deux roues) du personnel et des visiteurs.

Pour les bâtiments à usage de bureaux, il sera exigé au minimum :

- une place de stationnement pour 150 m<sup>2</sup> de SHON de bureaux.

En outre, pour les locaux d'activités neufs, il est demandé de ménager un garage à vélos clos d'une superficie égale à 0,5% de la SHON totale. Pour les locaux destinés au commerce, cette obligation ne s'impose que lorsque la SHON excède 250 m<sup>2</sup>.

Pour la rénovation de locaux d'activités anciens, il est demandé de ménager un garage à vélos clos d'une superficie égale à 0,5% de la SHON totale.

La superficie des garages à vélo réalisés dans les locaux d'activités est considérée globalement. Il peut s'agir de plusieurs garages clos situés en différents points des locaux, dont la superficie totale doit répondre à la superficie minimale exigée.

Dans le cas d'une construction neuve d'un immeuble d'habitation comportant au moins 3 niveaux, il est demandé d'aménager une aire de stationnement (1,5m<sup>2</sup> par vélo), par logement construit, dans un local clôt au rez-de-chaussée.

**Article UC.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations conformes à la liste jointe en annexe. Les nouvelles plantations doivent également s'inspirer de cette liste d'essences locales.

Les espaces libres de construction, visibles depuis le domaine public, doivent être engazonnés (gazon ou prairie de fauche) et plantés sous forme de bosquets (arbres de hautes tiges et arbustes).

Les aires de stationnement (plus de 4 emplacements), doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de terrain et être ceinturées de haies vives.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations doivent être masquées par des écrans de verdure.

**SECTION III - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UC.14 : POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UC est égal à 0,8.