

ZONE UC

La zone UC est une zone dite « d'activités » réservée aux installations à caractère industriel, commercial ou artisanal.

Elle peut intégrer également des équipements publics ou privés, des services et des activités artisanales et tertiaires, et des espaces publics ouverts.

Elle comprend le secteur UCi, soumis au risque d'inondation.

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

ARTICLE UC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdits :

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites sauf celles mentionnées à l'article UC2.

1.2 Dispositions complémentaires applicables au secteur UCi

Sont également interdites les installations et occupations du sol non conformes à la réglementation en vigueur sur les zones inondables.

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

37

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou 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.

2.1 Sous réserve de :

- Ne présenter aucun danger ni n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- Rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique,
- Respecter les différentes réglementations en vigueur (installations classées, hygiène publique...),

Sont admis :

Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial.

Les constructions d'équipements collectifs, d'entrepôt, de bureau, de services, strictement nécessaires aux activités précédentes.

Les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les aires de stationnement.

Les installations de sports et de loisirs annexées aux entreprises.

Les extensions de toutes les activités préexistantes (installations classées ou non pour l'environnement) à la condition qu'elles n'engendrent pas une aggravation des risques et des nuisances pour la zone et le voisinage.

La confortation et l'amélioration des constructions, ainsi que la reconstruction de bâtiments ayant été détruits par sinistre à condition de respecter le même volume et le même emplacement, sans changement d'affectation.

Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des diverses activités ; dans ce cas, le logement doit être intégré ou accolé aux bâtiments à usage d'activités.

Dans l'emprise du domaine S.N.C.F., les constructions de toute nature et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

2.2 Il est rappelé que :

38

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers 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.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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 nouveaux sur les voies départementales sont tolérés sous réserve de ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers et après avis des services compétents

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

Les voies de desserte communes en impasse sont interdites.

39

ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée à un réseau public.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique justifiée ou en l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur doit être mis en place.

Dans ce cas, l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être raccordée aisément au réseau public à réaliser dans l'avenir.

Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 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 peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UC 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1 Dispositions générales

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions à usage d'activités doivent être implantées à une distance minimale de :

- 10 m par rapport à l'alignement des voies départementales,
- 7 m par rapport à l'alignement des autres voies publiques, existantes ou à créer.

40

6.2 Recul par rapport au domaine public ferroviaire

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées en respectant une marge de recul minimale de 4 m par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire.

Cette distance est ramenée à 3 m pour les autres constructions et l'extension des bâtiments existants.

ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à usage d'activité doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 m de largeur. Ce recul est porté à 10 m par rapport aux limites séparatives entre la zone d'activités et une zone d'habitation.

A l'intérieur de la zone UC, ce recul peut être supprimé notamment dans le cas de bâtiments accolés ou lorsque les mesures appropriées sont prises pour traiter la propagation des incendies (ex. : mur coupe-feu).

Les autres bâtiments peuvent s'implanter en limite séparative.

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

Une distance de 6 m minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL**9.1 Dispositions particulières**

L'emprise au sol maximale des diverses constructions et installations ne peut excéder 60 % de la superficie de l'îlot de propriété.

9.2 Dispositions particulières dans le secteur UCI

L'emprise au sol des bâtiments admis dans la zone ne peut excéder les normes fixées par la réglementation en vigueur sur les zones inondables.

ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**10.1 Définitions :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale sur rue à partir du sol naturel avant travaux.

Pour les constructions situées à l'angle de voies, la hauteur absolue retenue peut être calculée à partir de la voie la plus élevée, sur une longueur de 15 m à partir de l'angle.

10.2 Activités

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 12 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :

- soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale d'un bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document,
- soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

10.3 Habitations

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 9 m au faîtage.

10.4 Annexes isolées

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 7 m au faîtage.

ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Dispositions générales

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou 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.

L'aspect extérieur des constructions doit être soumis à l'avis d'un architecte-conseil.

11.2 Clôtures

Si une clôture est nécessaire (en raison du mode de fonctionnement de l'installation ou de sa sécurité), elle doit se situer principalement au niveau de la façade principale et ne pas affecter le retrait sur la rue.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 m, sauf impératif de sécurité.

Les types de clôtures autorisées sont :

- les grillages souples ou rigides (treillis soudés) tenus par des poteaux métalliques de section minimale, ou tripode ;
- les grillages de couleur verte ;
- les grillages doublés par des haies composées d'essences variées de feuillus.

ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à proximité du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Il peut, également, être tenu quitte de ses obligations en versant une participation, fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET LOISIRS - PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées.

Tout terrain recevant une construction doit être planté à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain libre.

Dans les lotissements ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.