

CHAPITRE III

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC :

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir l'implantation d'activités spécialisées.

Elle comprend le secteur :

- UCf : Risque d'aléa fort où le principe est l'interdiction de construire ou d'aménager, sauf autorisations fixées par le règlement du PPR en annexe et dont les règles supplantent celles du PLU.

- UCs : correspondant à un secteur strictement réservé au stationnement ; Aucune construction n'est autorisée.

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

Article UC.1- TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- 1) Les lotissements d'habitation, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs.
- 2) Les habitations individuelles autres que celles visées à l'article UC 2.
- 3) Les établissements de santé, sociaux - culturels, et sportifs.
- 4) Les garages collectifs de caravanes
- 5) Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.
- 6) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- 7) L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue aux paragraphes b et c de l'article R.444-3 du Code de l'urbanisme.
- 8) L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 9) Les annexes de quelques nature que ce soit, non incorporées ou accolées au bâtiment principal, à l'exception de celles définies aux articles 2.11 et 2.12 (abris légers pour stationnement de véhicules ou fournitures commerciales)
- 10) Les entreprises industrielles et agricoles nuisantes
- 11) L'édification des constructions annexes destinées à l'élevage (poulaillers, clapiers, étables, porcheries...)
- 12) Les constructions et installations qui, par leur nature, leur étendue, leur volume, leur objet ou leur aspect seraient incompatibles avec l'hygiène, la sécurité, la commodité ou la bonne tenue du secteur.
- 13) *Dans le secteur UCs, strictement réservé au stationnement ; aucune construction n'est autorisée.*

Article UC.2- TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

- 1) Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone, à condition d'être incorporées au bâtiment principal de l'activité professionnelle.

La surface de ce logement ne pourra en aucun cas dépasser 30% de celle des locaux professionnels avec un maximum de 100 m² de SHON par parcelle définie dans le plan masse initial.

Un seul logement pourra être réalisé par parcelle et ne pourra être vendu séparément du local professionnel.

La construction projetée devra avoir une SHOB minimale de 100 m². Toutefois, dans le cas où le projet présenterait une superficie inférieure, une dérogation pourra être accordée, après avis de la commission urbanisme, en fonction, entre autres, de l'activité commerciale.

- 2) Dans les secteurs UCrf correspondant aux zones rouges du PPR, par dérogation au principe d'interdiction énoncé à l'article UC.1, et sous réserve de ne pas aggraver le risque ni d'en provoquer de nouveaux ou de conduire à une augmentation de la population exposée, sont autorisés :

- hors risque de pierres et/ou de blocs, l'aménagement d'espaces naturels tels que les parcs urbains, jardins, squares (dans lesquels le mobilier urbain sera scellé), dans la mesure où ces aménagements ne nuisent ni à l'écoulement, ni au stockage des eaux ;

- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations implantées antérieurement à la publication du PPR, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques en en créant de nouveaux ou conduisent à une augmentation de la population exposée ;

- les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré quelque soit la cause des dommages et à condition de pouvoir réduire suffisamment la vulnérabilité relative au phénomène lié à la zone rouge sur avis du service compétent ;

- hors risque de chute de pierres et/ou de blocs, la construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement par rapport à l'écoulement des eaux ;

- hors risque de chute de pierres et/ou de blocs et le risque de crue, et qu'ils ne fassent pas l'objet d'une habitation et n'excède pas 20m² d'emprise au sol, les structures, abris légers et annexes des bâtiments d'habitation, les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole, forestière, de carrière ou aux activités de pêche ou de culture aquacole, dans la mesure où leur fonctionnalité est liée à leur implantation, sous réserve également de ne pouvoir les implanter ailleurs ;

- tous travaux, dispositifs et aménagements destinés à réduire les conséquences des risques, en particulier la mise en place de dispositif de mise hors service des réseaux intérieurs (téléphone, électricité, etc...) situé en aval des appareil de comptage ;

- les travaux d'équipements publics ou collectif sous réserve de ne pouvoir les implanter ailleurs et à condition qu'ils n'offrent qu'une vulnérabilité restreinte, que leurs conditions d'implantation fassent l'objet d'une étude préalable et qu'ils soient soumis à l'avis du service compétent pour l'application du PPR ;

- les utilisations agricoles traditionnelles : parc, prairies de fauche, cultures (voir prescription page 20 du règlement du PPR) ;

- tous travaux de démolition de bâtiment après examen de la demande par le service compétent.

Règles particulières applicables à certains secteurs UCrf :
consulter le règlement du PPR en annexe du dossier de PLU.

- 3) Règle générale, le long des ravins, agouilles et cours d'eau (en zone rouge du PPR, selon plan de zonage annexé au dossier de PLU) :

En l'absence de substratum rocheux ou de protections solides et pérennes, les berges de cours d'eau ne peuvent être considérées comme stables. C'est pourquoi, dans le cas général, il est nécessaire que toute nouvelle construction soit implantées en recul par rapport au sommet actuel des berges.

Ce recul doit être suffisant pour que :

- lors d'une crue avec affouillement, le bâtiment ne soit pas rapidement menacé,
- si nécessaire, des engins de chantiers puissent circuler le long des berges et accéder au lit (pour les nécessaires travaux d'entretien ou de protection).

Ainsi, d'une manière générale, pour les zones rouges définies le long des axes hydrauliques, leur emprise comprend le lit mineur augmenté d'une bande égale à au moins 1,5 fois la hauteur des berges mesurée depuis le sommet de celles-ci, plus si la cartographie l'indique.

Seule la présence d'ouvrages dûment dimensionnés (berges protégées par enrochements bétonnés, ...) ou la présence de berges naturelles dont la stabilité n'est pas menacée (substratum rocheux sain, ...) sont à même de réduire cette largeur.

Dans tous les cas, ce retrait mesuré de part et d'autre du sommet des berges ne pourra être inférieur à 5 mètres.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC.3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- 1) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 2) Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.
- 3) Toute construction doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- 4) Les voies nouvelles en impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palettes de retournement) et être prolongées éventuellement.
- 5) Toute parcelle doit recevoir un bâtiment conforme à l'article UC.11, les stockages seuls sont interdits.

Article UC.4- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

- 1) Alimentation en eau potable
Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.
- 2) Assainissement
Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.
- 3) Eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En l'absence de réseau ou, en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 4) Réseaux divers
Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des adaptations pourront être éventuellement admises après avis des services compétents pour tout autre distribution.

Article UC.5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Néant

Article UC.6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- 1) Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 m sauf pour la route nationale 116 ou un recul de 10m des constructions sera réalisé à partir du bord de la chaussée.
- 2) Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation de lotissements industriels, artisanaux ou commerciaux.

Article UC.7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4m ($L = H/2$).
- 2) Pour les limites joignant les voies, les bâtiments, doivent respecter la règle précédente ou s'implanter sur les limites séparatives latérales

- 3) Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
- 4) Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.
- 5) Les constructions annexes de moins de 3,50m de hauteur hors - tout peuvent joindre les limites séparatives sous réserve que la longueur sur la limite n'excèdent pas 10m. Celles ci ne peuvent être construites que si le bâtiment principal est construit.

Article UC.8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même parcelle d'origine doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 8 mètres.

Article UC.9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

Article UC.10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 1) Définition de la hauteur
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- 2) Hauteur relative
La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H=L).
- 3) Hauteur absolue
 - a) La hauteur des constructions ne peut excéder 11m (exception faite des ouvrages techniques ou bâtiments publics).
 - b) Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté

Article UC.11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

PRINCIPES GENERAUX

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

Pour atteindre ces objectifs dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous ou bien proposer des solutions originales d'architecture

contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet.

Les conditions différentes de celles exposées aux alinéas suivants peuvent également être acceptées pour les bâtiments et équipements publics ou de services publics.

1) **VOLUMES :**

a) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

b) L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

c) Ils doivent être harmonieux, simples et sans surcharge ou complication inutile.

d) Ils doivent être traités par « masses » et « volumes » en évitant tout élément anecdotique rapporté qui n'ait pas de fonction propre (de signalétique par exemple), tout élément de construction dépourvu de ses accessoires de finition, angles, bas de pente, cloisoirs, etc.

e) Les terrasses accessibles ou non, les retraits en façades d'un niveau à l'autre sont interdites.

f) Les saillies de parties de volume et les bow-windows sont soumises à autorisation dans le cadre de l'instruction du permis de construire.

2) **TOITURE :**

Les acrotères sont interdits.

Pente

Les toits devront respecter des pentes de 30% minimum.

Les toitures seront réalisées en llauze de préférence ou en ardoise naturelle. A défaut de llauzes, les matériaux de couverture seront constitués de plaques métalliques goudronnées ou toisite ayant un aspect identique à la llauze, ou en bac acier.

Des conditions différentes pourront être autorisées pour la réalisation des vérandas

3) **FAÇADE :**

a) Matériaux :

Bacs acier ou aluminium nervurés ou lisses, identique en caractéristiques et couleurs à ceux de la llauze.

Maçonnerie traditionnelle préfabriquée par petits éléments ou plaques de bardages enduits ou peints.

Ossature bois : Même conditions que les maçonneries.

Verre-murs rideau : aluminium ou bois.

Les placages divers, partiels ou en totalité sont interdits.

Les constructions en bois pourront être autorisées, en cas de projet entrant dans le cadre du deuxième alinéa des principes généraux ou pour des raisons de contraintes techniques ou d'exploitation.

Les juxtapositions de bandes de bardage acier ou alu de couleur et de nervure différentes en façade sont interdites.

b) Logos, enseignes, commerciales et raisons sociales :

Ils doivent constituer une oeuvre à eux seuls.

Les façades les plus commerciales pourront recevoir des enseignes peintes sur un bandeau de façade, entre l'égout du toit et le linteau des vitrines.

L'inscription devra couvrir la totalité du bandeau et constituer une fresque décorative.

Il ne sera pas toléré d'inscription sur le reste de la façade sauf si celle-ci constitue une fresque décorative mettant en valeur l'architecture ; elle sera soumise pour approbation dans le cadre l'instruction du permis de construire.

c) D'ouvertures :

Elles seront réalisées en bois ou en aluminium ou PVC de teinte foncée.

d) De fermetures :

Les portes de grand gabarit pour accès des véhicules dans le bâtiment seront de type « sectionnelles » ou basculantes.

Les portes de type coulissant en façades sont interdites.

4) **COULEURS** :

La couleur dominante sera le gris. Les autres couleurs devront faire l'objet d'un examen particulier. Elles seront mentionnées au permis de construire.

5) **CLOTURES** :

a) Elles sont obligatoires :

- en limite de lotissement :

Dans ce cas, elles seront de type et de matériaux uniformes pour l'ensemble des parcelles et implantées suivant les directives des services techniques municipaux.

- sur la RN116 et la voie de contournement (zone de stationnement continu) elles seront imposées dans le prolongement de la façade principale du bâtiment pour permettre l'aménagement paysager sur le devant de la parcelle, le long de la voie publique et masquer les stockages en partie arrière.

Elles seront couronnées d'un matériau type lauze ou acier laqué, en débord, évitant les coulures sur enduit.

b) Elles seront facultatives :

- Sur les limites entre parcelles

- en fond de propriété

Dans ce cas, elles seront du type grillage torsadé de 1,80m de hauteur sur piquets et jambes de force en métal laqué ou inox et obligatoirement doublées d'une haie végétale de même hauteur.

c) De manière générale, un plan de clôture sera obligatoirement joint à la demande de permis de construire.

6) **ENERGIES RENOUVELABLES** :

En cas d'installation d'énergie renouvelable (principe actif ou passif), des conditions différentes de celles définies aux articles 1) à 4) peuvent être admises pour une opération donnée ; Les éléments producteurs d'énergie doivent être de teinte foncée, s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'Article UC.10.

Les éoliennes sont strictement interdites.

Article UC.12- OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- 1) Il doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et prévoir le stationnement du personnel, des livraisons, et de la clientèle.

- 2) La zone de stationnement et de manoeuvre des véhicules doit être assurée en dehors des voies publiques et de capacité suffisante sur le terrain même, à raison de :
 - 4 places de stationnement pour 100m² d'activité.
 - 1 place de stationnement pour 50m² de bureaux.
 - 1 place de stationnement pour trois emplois.
 - 1 place pour le logement (direction, surveillance, gardiennage).

Pour les autres établissements pouvant être autorisés, le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction des besoins de l'établissement concernant sa capacité d'accueil, la sécurité des usagers, les accès...

- 3) Les stationnements seront précisés dans tous les cas sur le permis de construire ; de même si des abris pour véhicules légers et stockages sont prévus.

Article UC.13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1) Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés (arbres, arbustes, pelouses) pour mettre en valeur les abords principaux du bâtiment.
- 2) Des dispositions particulières seront imposées pour création (en même temps que les travaux) de haies végétales pour faire écran entre les voies de circulation et les intérieurs de parcelles : Stockages, stationnements, activités en plein air, ect.
- 3) Lorsqu'elles sont prévues, les clôtures en limites latérales, limites de zone ou limites de fond de parcelles doivent être doublées d'une haie végétale ; de même, si l'architecture découlant de la nature de l'activité est trop ordinaire surtout en ce qui concerne les vues depuis certains axes de liaison, certaines limites séparatives où les nuisances visuelles ou auditives par exemple risquent d'être importantes.
- 4) Un plan des plantations sera joint à toute demande de permis de construire.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC.14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- 1) Le C.O.S. applicable à la zone UC est fixé à 0,50.
- 2) Il n'est pas fixé de C.O.S pour les constructions et équipement nécessaires au fonctionnement des services publics.