



Dispositions applicables à la zone UC

La zone UC est une zone d'accueil d'activités destinées à l'artisanat, à l'industrie, aux entrepôts, aux commerces, aux bureaux, et aux professions libérales et de services.

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

Article UC1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions, occupations et utilisations du sol non liées aux activités industrielles, artisanales et commerciales ou sans rapport avec la vocation de la zone sont interdites.

Sont notamment interdits :

- 1- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- 2- Les ouvertures de carrières,
- 3- Les campings et aires de stationnement de caravanes,
- 4- Le stationnement des caravanes isolées, lorsqu'il est soumis à autorisation,
- 5- Tous dépôts de ferrailles, matériaux de construction, déchets divers et ordures, dès lors qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété
- 6- Les bâtiments à usage agricole ou d'élevage,
- 7- Les constructions à usage d'équipements collectifs (école, gymnase, salle polyvalente...)
- 8- Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés,
- 9- Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec l'environnement, notamment les constructions présentant des risques en terme d'incendie, d'altération des nappes phréatiques, de pollutions des sols et de l'air, des nuisances sonores ou olfactives...
- 10- Les dépôts d'hydrocarbures.

Article UC2 Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières

1) Dispositions générales

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol que ne figurent pas à l'article 1.

Sont notamment autorisés sous conditions :

- ▣ de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,
- ▣ d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,

1- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction autorisées dans la zone, de fouilles archéologiques, les aménagements pour la régulation des eaux pluviales ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres,

2- Les installations classées soumises à autorisation à condition :

- ▣ qu'elles ne présentent pas de risques ou de nuisances particulières pour le voisinage immédiat et pour leur environnement (pollutions, bruits, nuisances olfactives...),
- ▣ que des précautions soient prises pour réduire ces nuisances,
- ▣ que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le milieu environnant

3- Les constructions, ouvrages, installations, travaux liés au fonctionnement des services publics ou d'utilité publique,

4- Les lotissements à condition qu'ils soient à usage d'activités et qu'ils s'inscrivent dans un schéma d'aménagement cohérent de la zone,

5- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants,

6- Les bureaux et bâtiments d'équipement collectif liés au fonctionnement de la zone d'activités (restaurants d'entreprises, commerces...)

7- Les locaux de gardiennage dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux, sous réserve :

- ☐ que ceux-ci soient impérativement intégrés aux bâtiments d'activités,
- ☐ d'un seul local de ce type par unité foncière,
- ☐ que la surface des locaux de gardiennage soit limitée à 30 m² de surface de plancher et qu'elle n'excède pas 10% de l'emprise au sol du bâtiment construit.

8- Les extensions et la restauration des bâtiments d'activités existants, avec ou sans changement de destination, vers les occupations autorisées dans la zone,

9- L'extension des habitations principales existantes, sous réserve que l'ensemble des extensions n'excède pas 10% de l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du présent document,

10- Le changement de destination des habitations existantes vers les occupations autorisées dans la zone.

11- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies, à condition d'être :

- ☐ soit destinées à la vente ou à l'exposition de produits,
- ☐ soit masquées par un écran de végétation.

12- Les éoliennes domestiques (micro-éolien), dans le respect de la réglementation en vigueur.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC3 Accès et Voirie

1) Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant institué par acte authentique ou par voie judiciaire.

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.

Tout terrain dans les zones d'activités non desservi par des voies publiques ou privées adaptées à la circulation des véhicules automobiles poids-lourds, d'une largeur minimale de 4 mètres de chaussée sont inconstructibles.

Les accès directs de toute construction à partir des voies externes à la zone ouverte à la circulation publique sont interdits.

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 (position des accès, configuration, nature, intensité du trafic).

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique, et permettant notamment la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance (commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche, trafic). Ces voies doivent aussi permettre la circulation des engins de secours et de lutte contre les incendies.

Tous les accès internes et externes à la zone permettre à tout véhicule automobile d'entrer et de sortir sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur les voies publiques ou privées. Ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de part et d'autre de l'accès afin d'assurer la sécurité des usagers.

Les voies en impasse sont autorisées à condition qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules légers ou lourds et notamment ceux des services publics (lutte contre les incendies, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la desserte de nouvelles constructions sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

Article UC4 Desserte par les réseaux

Toute construction et installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

1) Assainissement

a) Eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est strictement interdite.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un pré-traitement approprié, sur demande des services compétents en la matière.

b) 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.

Si le terrain est desservi par un réseau public d'eaux pluviales (fossé, collecteur, caniveau...) et que le raccordement est techniquement possible, toute construction ou installation nouvelle doit y être raccordée.

Si les conditions précédentes ne sont pas réalisées, l'aménageur ou le constructeur doit assurer à sa charge, et conformément à la réglementation en vigueur :

- ▣ les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- ▣ les mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- ▣ les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoins, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Le rejet des eaux traitées dans les ouvrages d'eaux pluviales est strictement interdit.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux usées.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément à la réglementation en vigueur.

2) Électricité, téléphone, télédistribution

Sauf impossibilité technique avérée, il est de préférence souhaité que toute extension de réseau soit réalisée en souterrain.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas d'opérations d'ensemble.

3) Déchets

Le stockage des conteneurs, destinés à recevoir les déchets en attente de collecte, est prévu soit à l'intérieur des bâtiments, soit à l'extérieur. Dans ce dernier cas, la zone de stockage doit être adaptée au stockage des ordures ménagères mais également des déchets recyclables.

Article UC5 Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article UC6 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement.

2) Exceptions

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes :

- ☐ en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- ☐ pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
- ☐ en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions, à condition de ne pas porter atteinte aux règles d'accessibilité en vigueur pour les Personnes à Mobilité Réduite.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...)

Article UC7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- ☐ soit en limite séparative, sous réserve de la réalisation de prescriptions adaptées à la sécurité incendie,
- ☐ soit en respectant un recul par rapport à la limite séparative au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics peuvent déroger aux dispositions générales lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes :

- ☐ pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
- ☐ en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.

Article UC8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation d'un nouveau bâtiment (qu'il soit accolé ou non à d'autres constructions) ne doit pas avoir pour effet de supprimer l'accès du terrain aux véhicules de secours.

Article UC9 Emprise au sol

Non règlementé.

Article UC10 Hauteur maximale des constructions

1) Dispositions générales

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

2) Exceptions :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes :

- ▣ pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
- ▣ en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- ▣ pour les installations techniques de grand élancement indispensable dans les zones d'activités (antennes, châteaux d'eau, relais hertzien, pylônes...),

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics peuvent déroger aux dispositions générales lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Article UC11 Aspect extérieur

1) Dispositions générales

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages urbains. Le bâtiment devra s'inscrire harmonieusement dans cet environnement. Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs. Le permis de construire peut donc être refusé si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou laquée, de fibrociment ondulé, de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings est interdit.

Le blanc pur est interdit, sauf pour les menuiseries extérieures et les huisseries des fenêtres. La teinte des façades doit être traitée en harmonie avec l'existant.

Seuls les matériaux de couleur foncée et mat pourront être autorisés sur les constructions d'architecture contemporaine. Les matériaux métalliques (bacs acier, laqués, galvanisés...) doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance.

Les toitures-terrasses, les ouvertures de toit, les panneaux solaires à usage de production d'eau chaude ou photovoltaïques et les éoliennes sont admis sous réserve de s'intégrer à la toiture.

2) Clôtures

Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions s'intégrer harmonieusement à l'environnement. Sauf contraintes techniques justifiées ou en cas de nécessité de sécurisation d'un site, ou en cas d'emploi d'arbres d'alignement de haut jet, la hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

Sont interdits :

- ❑ les clôtures en béton ou plastique préfabriqué, à l'exception des portails,
- ❑ l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc.),
- ❑ les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*).

En limite avec les zones A et N, les clôtures seront exclusivement végétales, éventuellement doublées d'une grille ou d'un grillage.

Des exceptions aux paragraphes précédents doivent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

Article UC12 Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et correspondre à la destination, à l'importance et à la localisation du projet, en tenant compte des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur organisation, leur traitement paysager, doivent s'intégrer harmonieusement avec leur environnement. Chaque entreprise implantée dans la zone doit prévoir de réaliser, en dehors des voies publiques, le nombre de places nécessaires pour :

- ▣ ses employés (une aire de stationnement par emploi),
- ▣ ses véhicules utilitaires et poids-lourds,
- ▣ ses visiteurs,
- ▣ les véhicules de livraisons et de services (notamment poids-lourds).

Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Conformément à la législation en vigueur, des places de stationnement vélos peuvent être imposés pour toute construction neuve à usage d'habitation ou de bureaux.

La mutualisation des espaces de stationnement, visant une économie des surfaces consommées, devra être recherchée entre les activités présentes.

Article UC13 Espaces libres et plantations

Les espaces libres, non bâtis ou non affectés à l'activité doivent être entretenus et plantés. Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tous dépôts à l'air libre sont notamment interdits, sauf s'ils sont masqués par un écran végétal spécifique afin de ne pas être visible depuis les voies et espaces publics.

Les arbres existants doivent être conservés, préservés ou remplacés par des plantations en nombre au moins équivalent.

Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions.

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 formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt non commerciales doivent être plantées de végétaux permettant leur intégration paysagère.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une gamme d'essences locales et bocagères et dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

Les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*), ainsi que les espèces invasives (herbe de la pampa, baccharis, ailanthe, renouée du Japon, canne de provence,...) sont interdites.

Article UC14 Coefficient s'occupation du sol

Non règlementé.

Article UC15 Performance énergétique et environnementale

La norme de performance énergétique en vigueur doit être appliquée pour tout permis de construire concerné.

Article UC16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute opération d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC, ...) doit prévoir la possibilité de raccordement des constructions futures aux réseaux de communication électronique, dès lors qu'il existe.

Lorsqu'il n'existe pas et qu'il est prévu par le schéma départemental en vigueur, toute opération d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC, ...) doit prévoir les réservations nécessaires au passage de réseaux de communication électronique.