

# **Chapitre IV**

## **ZONE UC<sub>a</sub>**

## **CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC<sub>a</sub>.**

Caractère de la zone : zone à vocation mixte destinée à du commerce, de l'habitation et des bureaux située à proximité du centre bourg.

### **ARTICLE 1. Zone UC<sub>a</sub> - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.**

#### **~~-Les constructions destinées à l'habitation.~~**

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions et bâtiments à usage industriel.
- Les constructions et bâtiments à usage d'entrepôt.
- Les constructions et bâtiments à usage agricole ou forestier.

#### **~~-Les constructions à usage de bureaux.~~**

- Les constructions et bâtiments à usage artisanal.
- Les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

### **ARTICLE 2. Zone UC<sub>a</sub> - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.**

Sont admises, sous conditions particulières, les occupations suivantes :

#### **-Les constructions à usage d'habitation pourront être associées à des commerces ou des bureaux.**

-La modification du nivellement du sol par affouillements ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

-Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

### **ARTICLE 3. Zone UC<sub>a</sub> - ACCES ET VOIRIE**

#### **I-Accès.**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Aucun accès direct n'est autorisé sur la RD 1001.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

## **II-Voirie.**

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent :

-d'une part à l'importance et la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à édifier.

-d'autre part, aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

## **ARTICLE 4.Zone UCa-DESSERTÉ PAR LES RESEAUX.**

### **I-Eau potable.**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau.

### **II-Assainissement.**

#### **1.Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-1 du Code de l'Environnement et par l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

#### **2.Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'un prétraitement avant d'être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public selon un débit ne pouvant dépasser 6 litres par seconde.

Le dispositif de traitement doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction et doit répondre aux normes en vigueur.

## **III-Electricité**

Les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public ou les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques).

## **ARTICLE 5.Zone UCa - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 6.Zone UCa - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient,
- pour les bâtiments techniques liés aux activités admises dans la zone.

## **ARTICLE 7.Zone UCa - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions ou installations à usage d'activité non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à 3m. Cette règle ne concerne pas l'implantation par rapport au ru.

## **ARTICLE 8.Zone UCa - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

Les dispositifs ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

## **ARTICLE 9.Zone UCa - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE 10. Zone UCa - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

~~La hauteur maximale de toute construction est limitée à 13,50 m au faîtage. La base de référence pour le calcul de la hauteur maximale est le sol naturel.~~

**La hauteur maximale de toute construction est limitée à 16 m au faîtage. La base de référence pour le calcul de la hauteur maximale est le sol naturel.**

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs et autres structures verticales).

## **ARTICLE 11. Zone UCa – ASPECT EXTERIEUR**

### **ASPECT**

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir 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 l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

### **MATERIAUX**

Les façades des bâtiments visibles de la voirie départementale devront présenter un réel intérêt architectural.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

L'utilisation de bardage métallique sur la totalité du bâtiment est interdite.

Les couleurs vives sur de grandes surfaces sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuses, parpaing,...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés ~~de teinte flammée~~, et les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle à l'exclusion du ton blanc pur.

## TOITURES

Les toitures présenteront deux versants. Elles auront une inclinaison comprise entre 12° et 30°. **Cette disposition ne concerne pas les toitures à la Mansart.**

Les toits terrasse sont interdits sauf s'ils constituent une partie de la toiture et représente un élément architectural (élément de liaison, attique...) ; dans ce cas, leur surface cumulée ne pourra excéder 1/3 de la surface couverte par la toiture.

Les toitures seront réalisées soit :

- en petites tuiles plates en terre cuite ou en tuiles mécaniques, toutes deux de teinte brunie ou orangée.
- en ardoise naturelle ou artificielle en pose droite de teinte gris bleu.
- en bac acier de couleur zinc.

Sont proscrits, la tôle ondulée et le fibrociment en couverture.

## CLOTURES

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un grillage composé de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaires de couleur verte, montés sur des potelets en fer de même couleur ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,80m surmonté de grille ou grillage.**

Les clôtures, le long du ru, pourront être réalisées en panneaux de bois.

Les clôtures pourront être doublées de haies vives (composées d'essences locales) ou accompagnées d'une végétation arbustive.

## ARTICLE 12.Zone UC<sub>a</sub> - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

**Les besoins en stationnement de l'ensemble des activités devront être pris en compte.**

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 13m<sup>2</sup> de surface de vente.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers utilitaires assurant les livraisons.

**Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.**

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes.

## **ARTICLE 13.Zone UCa - ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS**

### **OBLIGATION DE PLANTER**

Comme précisé sur le plan de découpage en zone n°6b, les lisières doivent faire l'objet de plantations.

Les plantations réalisées le long de la RD 1001 seront composées d'une végétation de basse strate pour une meilleure mise en scène du futur bâtiment.

Les plantations sur les autres lisières seront composées d'une végétation de haute strate, assurant ainsi une véritable coupure verte entre l'activité commerciale et les habitations existantes.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétal).

La surface affectée au stationnement sera plantée d'au moins un arbre ou arbuste par 50 m<sup>2</sup> de la dite surface.

**Un arbre à hautes tiges pour 8 places de stationnement devra être planté sur les aires de stationnement.**

## **ARTICLE 14.Zone UCa - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé