

3. Zone Uc

Caractère dominant de la zone : Zone équipée réservée principalement aux activités artisanales, industrielles ou commerciales.

Uc1 : secteur dédié aux activités économiques hors commerces – La Grande Iscle

Uc2 : secteur dédié aux activités économiques de surface importante, hors commerces – Pré Marchon

Uc3 : secteur dédié aux activités économiques à haute technologie, avec faibles nuisances et faibles risques technologiques – Vergeret Oriental (Baie St Michel)

Uc4 : secteur dédié aux activités économiques liées à la proximité de l'eau et aux activités nautiques et doté d'orientations d'aménagement (Baie Saint Michel).

Uc5 : secteur de la Gare (super marché), soumis à orientations d'aménagement

En secteurs Uc4 et Uc5, l'aménagement doit être compatible avec les orientations figurant dans le dossier 3 - orientations d'aménagement

Certaines parties de la zone (Baie St Michel) sont concernées par la loi Littoral au titre des "espaces proches du rivage". S'y appliquent les règles rappelées à l'article 15 du Titre 1 (p 10) et à l'annexe 6/7.

Le secteur Uc4 est concerné par la servitude L.123-5-1 7°.

La disposition de l'article L.123-1-5 III 2° (cf. p. 4) s'applique sur le secteur Uc4 au titre des espaces naturels (cf. p. 4). Les galeries commerciales sont également interdites.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uc 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ♦ Toutes les constructions, aménagements et installations, isolées ou groupées, ne correspondant pas à la vocation de la zone, à l'exception des équipements publics et d'intérêt général
- ♦ Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à l'exception des locaux de gardiennage et de certains logements de fonction dans les conditions fixées aux articles Uc2 et Uc14.
- ♦ Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes.
- ♦ Les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs.
- ♦ Les parcs d'attraction.
- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation.
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, ballastière ou décharge.
- ♦ Les activités agricoles.
- ♦ L'extension des constructions ne répondant pas à la vocation de la zone

En secteur Uc1, les activités commerciales de détail non annexes à une activité de production ou de services.

En secteur Uc2, les constructions de moins de 1000 m² de surface de plancher unitaire, autres que celles visées à l'article Uc 2

En secteurs Uc3 et Uc4, les activités présentant des nuisances ou des risques technologiques incompatibles avec la fréquentation touristique du site de la Baie saint Michel et avec la préservation du littoral du lac de Serre-Ponçon.

En secteur Uc4, les activités qui ne sont pas liées à la proximité de l'eau ou aux activités nautiques.

En secteur Uc5, les activités autres que celles correspondant à un supermarché et à ses activités connexes (station de carburant, etc...) hors galeries commerciales, également interdites.

ARTICLE Uc 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

♦ les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que pour les activités hôtelières, à titre de logement de fonction, pour les personnes dont la présence est indispensable à l'activité, dans les conditions fixées à l'article Uc 14. Ce logement de fonction peut se cumuler avec le local de gardiennage de la même activité.

En secteur Uc1, ♦ les activités commerciales de détail ne sont autorisées que simultanément ou postérieurement à l'activité de production ou de service dont elles dépendent et ne doivent pas représenter plus de 30% de la surface de plancher autorisée.

♦ **En secteur Uc2**, une seule annexe technique supplémentaire de moins de 1000 m² de surface de plancher par unité foncière, si la séparation d'avec la construction principale est imposée par des motifs techniques ou de sécurité.

♦ **En secteurs Uc3 et Uc4**, les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où elles sont indispensables aux activités la zone ou dont la localisation dans la zone est impérative et à condition qu'elles soient compatibles avec son environnement et que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique. L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.

En secteur Uc5, les activités correspondant à un supermarché et à ses activités connexes (station de carburant, etc,...), hors galeries commerciales et à condition qu'elles ne soient pas de nature à déséquilibrer l'aménagement du village.

SECTION 2 **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE Uc 3 – Accès et voirie

Les dispositions de l'article 8 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE Uc 4 – Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 s'appliquent sauf pour l'assainissement des eaux usées domestiques en secteur Uc1 :

♦ **En secteurs Uc1 et Uc2**, en l'absence de réseau public, un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis. L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite.

Par ailleurs, en matière d'eaux pluviales, il convient **dans tous les secteurs Uc** de respecter également les prescriptions suivantes :

Un système de rétention des eaux de pluie d'une capacité de 3 m³ minimum par tranche de 150 m² imperméabilisée (toiture et surface au sol : stationnements et voiries, ...) est exigé pour toute construction nouvelle.

ARTICLE Uc 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

♦ **En secteurs Uc1 et Uc2**, en l'absence de réseau d'égout, le terrain doit permettre un assainissement non collectif conforme à la réglementation.

ARTICLE Uc 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de l'axe de :

- 7 mètres pour les voies communales et routes départementales
- 15 mètres pour la RN 94

En secteur Uc4, la distance minimale de l'axe de la RN 94 est portée à 25 m.

♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, ces distances minimales s'appliquent également au nouvel axe ainsi créé ou modifié.

♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique celle-ci se substitue à l'alignement.

En secteur Uc5, la construction nouvelle située du côté de la RN 94 doit s'implanter sur la marge de recul figurant au document graphique.

La construction le long de cette marge de recul pourra comporter, du côté Est, une adaptation architecturale pour "accompagner" l'entrée de la zone, sur les trois derniers mètres.

Vis-à-vis des autres voies, les règles du secteur Ub1 s'appliquent.

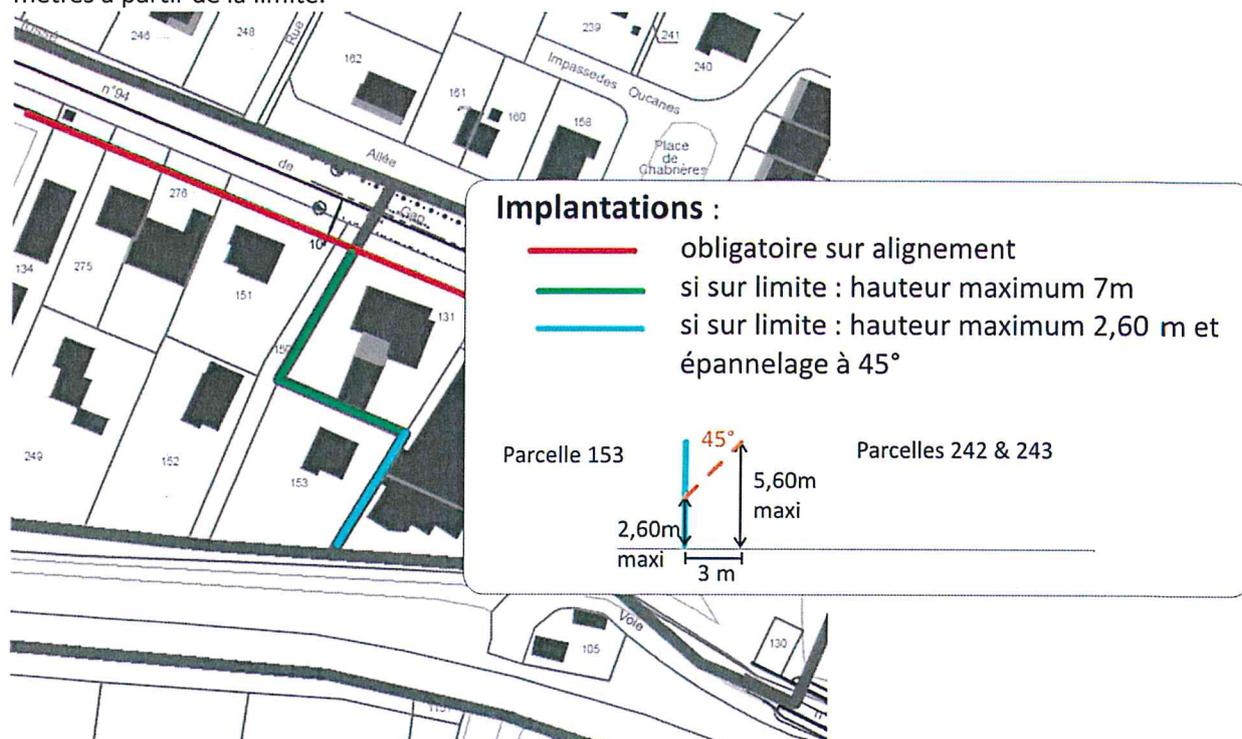
ARTICLE Uc 7 -Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

♦ Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. A défaut, elles doivent respecter un retrait minimum de 3 mètres.

♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

En secteur Uc5, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. A défaut, elles doivent respecter un retrait minimum de 3 mètres.

En cas d'implantation sur limites, la hauteur de la construction sur la limite doit être inférieure à 2,60 mètres sur la limite Est de la parcelle 153 et ne pas dépasser un plan d'épannelage à 45° dans les trois mètres à partir de la limite.



ARTICLE Uc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE Uc 9 – Emprise au sol

Non réglementé, sauf en Uc4 et en Uc5.

♦ En secteur **Uc4**, le plan annexé au présent règlement définit des zones où les constructions et les terrassements sont interdits (zones protégées au titre de l'article L.123-1-5 III 2° s'applique) sauf pour l'aménagement des voies publiques. De plus, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 20% de l'assiette foncière.

♦ En secteur **Uc5**, le document graphique indique une limite d'emprise des constructions.

ARTICLE Uc 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

♦ La hauteur totale ne peut excéder 10m pour les constructions de moins de 450 m² d'emprise au sol et 14 mètres pour les autres constructions.

♦ En secteur **Uc4**, les hauteurs sont définies par le plan d'épannelage joint en annexe au présent règlement. Elles concernent l'ensemble des éléments bâtis ou implantés sur le site (constructions, mâts, enseignes, haies, etc. ...).

♦ **En secteur Uc5**, la hauteur totale ne peut excéder 7 mètres. Dans la bande de trois mètres jouxtant la partie Est de la parcelle 153, la hauteur est définie conformément au schéma de l'article Uc7.

ARTICLE Uc 11 - Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre 1 s'appliquent.

- ♦ Les matériaux, les couleurs, les éclairages et les enseignes agressifs sont proscrits. L'usage pour les constructions de matériaux de récupération est interdit.
- ♦ Toutes les façades d'un même bâtiment recevront un traitement de qualité identique. Par leur traitement et / ou leurs matériaux, elles devront présenter un aspect "fini".
- ♦ Aucun type de toiture n'est imposé. Dans le cas d'un bâtiment recevant une toiture à faible pente, les acrotères auront une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture
- ♦ Les enseignes doivent être apposées sur le bâtiment d'activités et ne pas dépasser la hauteur de celui-ci.

- ♦ Les clôtures sur les voies publiques ou privées, facultatives, sont constituées dans la limite d'une hauteur totale de 1,80 mètre :
 - soit d'un mur ou d'un muret de hauteur comprise entre 0,30m et 0,50 mètre (non compris la partie mur de soutènement, s'il y a lieu), de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale. Il peut être surmonté soit d'une grille métallique soit d'un grillage rigide, peint ou revêtu,
 - soit d'une haie qui peut être doublée d'une grille métallique ou d'un grillage rigide ou souple scellé au sol ou posés sur un muret.

- ♦ Les clôtures sur limites séparatives doivent être en harmonie avec les clôtures sur rue et peuvent être constituées de murs de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale ou de grilles ou grillage plastifié directement scellés au sol ou posés sur un muret. Elles peuvent être doublées d'une haie de végétation La hauteur totale des clôtures et des haies doit rester inférieure à 1,80 mètres.

En secteur Uc2, les constructions tiendront compte de la visibilité du site et de la proximité du vieux village, avec son Monument Historique. Seront privilégiés la simplicité des volumes, la linéarité des façades, la discrétion des coloris. Les coloris de toitures sont le gris soutenu ou le brun/ocre. La façade principale des constructions sera parallèle à la voie ferrée. Les dépôts de matières ou de matériel et le stationnement des véhicules lourds seront situés du côté des constructions opposées au vieux village.

En secteurs Uc3 et Uc4, les constructions tiendront compte de la très grande qualité du site et le travail d'insertion devra être particulièrement soigné. La discrétion de l'implantation, des formes et des couleurs sera privilégiée et l'harmonisation avec les constructions existantes sur le secteur devra être recherchée.

En secteur Uc4, les constructions seront de forme simple, "près de sol". La couverture et les façades seront de teinte neutre sombre. Les façades principales sont parallèles aux courbes de niveau.

En secteur Uc5, les constructions tiendront compte de la très grande visibilité du secteur et de sa position stratégique. Les prescriptions suivantes doivent être respectées.

Par la simplicité des volumes, les teintes soutenues, les matériaux finis en façade (maçonnerie enduite et/ou bardage soigné), le soin apporté aux abords, on recherchera l'intégration urbaine des constructions. Aucun type de toiture n'est imposé. Dans le cas d'un bâtiment recevant une toiture à faible pente, les acrotères auront une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture. Les matériaux de couverture ne sont pas réglementés (seule leur couleur doit rester dans les teintes autorisées gris ou terre cuite/ocre – sauf toiture végétalisée).

Les enseignes devront être entièrement situées sous le niveau des acrotères s'il y en a, ou sinon sous le niveau de la faitière et sans dépasser latéralement la longueur de celle-ci.

ARTICLE Uc 12 -Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre 1 s'appliquent.

Cependant, les places doivent être obligatoirement réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération.

En secteur Uc5, en application de l'article L.111-6-1 du Code de l'Urbanisme, compte tenu du caractère stratégique du stationnement dans ce secteur de la Commune, le plafond de surface consacrée au stationnement est porté à la totalité de la surface de plancher affectée au commerce (les surfaces de stationnement non imperméabilisées comptant pour moitié de leur surface).

ARTICLE Uc 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

- ♦ Les plantations existantes hors emprises des constructions, circulations, stationnements, dépôts et installations techniques, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- ♦ Au moins 5% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts.
- ♦ Les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 200 m² de terrain.
- ♦ Installations, dépôts et travaux divers : des rideaux de végétation doivent être plantés afin de les masquer.
- ♦ En limite de secteur, les haies existantes (sauf ce qui est strictement nécessaire aux accès aux unités foncières) doivent être maintenues et entretenues. Elles seront complétées autant que nécessaire de façon à assurer une lisière boisée à l'ensemble du secteur.

En secteur Uc2, des haies avec des arbres de haute tige seront créées sur les façades des unités foncières donnant vers la voie ferrée et le vieux village.

En secteur Uc4, la totalité des espaces non bâtis ni consacrés aux installations, stationnements et aires de manœuvre sera traitée en espaces verts. Dans les secteurs indiqués comme protégés au plan d'épannelage joint, tout défrichement est interdit et les haies doivent être maintenues en permanence.

En secteur Uc5, les plantations d'arbres sur les aires de stationnement et les espaces verts seront librement réparties. Le traitement des espaces verts sera homogénéisé entre les parties privées et les parties publiques.

SECTION 3 **POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE Uc 14 – Surfaces et densités

- ♦ Les locaux de gardiennage ne pourront excéder 20 m² de surface de plancher et sont limités à un par activité économique.
- ♦ Les logements de fonction autorisés sous condition à l'article Uc2 sont limités comme suit :
 - quantité : 1 par activité économique, incorporé dans le bâtiment d'activités
 - surface de plancher inférieure ou égale au quart de la surface totale des bâtiments d'activités sans pouvoir dépasser 150 m.

En secteur Uc3, l'extension de l'urbanisation ne peut avoir pour effet d'augmenter de plus de 35% la surface de plancher existante à l'approbation du PLU.

- ♦ **En secteur Uc4**, une seule construction (hors équipements publics) est autorisée par unité foncière.