

REGLEMENT

ZONE UZ

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Caractères de la zone :

Il s'agit de la zone urbaine destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales, de services et de bureaux.

Elle comprend :

- un secteur UZb à vocation d'activités non nuisantes ;
- un secteur UZi correspondant aux parties inondables qui fixe des prescriptions particulières.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UZ 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en UZ2.
- 1.2. Les constructions et installations à usage agricole ou forestier.
- 1.3. Les constructions à usage d'habitation sauf ceux visés à l'article UZ 2.
- 1.4. Les terrains de camping, les terrains de caravanes et les caravanes isolées.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.7. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets qui ne seraient pas liés à des activités autorisées et présentes dans la zone.
- 1.8. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.9. L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.10. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.
- 1.11. Toute décharge de déchets industriels.
- 1.12. **Dans le secteur UZb**, sont également interdites :
 - les constructions et installations à usage industriel,
 - les installations classées sauf celles visées à l'article UZ 2.
- 1.13. **En secteur UZi**, sont également interdites les constructions à vocation d'hébergement hôtelier. Les sous-sols sont interdits.

ARTICLE UZ 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisés :

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2.3. La reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre avec une surface de plancher au maximum équivalente ou agrandie de façon mesurée (application de la plus avantageuse des deux règles suivantes : 30% ou 30 m²).
- 2.4. **Dans le secteur UZi**, sont également autorisées, sous réserve que la dalle inférieure soit située au minimum à la cote + 5,24 mètres NGF :
 - les constructions et installations à vocation industrielle, artisanale, commerciale, de services et de bureaux ;
 - les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage, à la surveillance, l'entretien ou à la direction des établissements édifiés dans la zone.
- 2.5. **Dans le secteur UZb**, les installations classées soumises à déclaration sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 3 : ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 2).
- 3.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit (tel est le cas du CD 64).
- 3.3. Les accès et voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant l'évolution de véhicules lourds avec remorque et de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
- 3.4. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.
- 3.5. Les sorties de garage en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 5 mètres de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.
- 3.6. Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction, à partir des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagées de telle manière que :
 - la visibilité soit suffisante,
 - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voie.
- 3.7. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE UZ 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable
- 4.1. Pour les installations industrielles ou artisanales, le raccordement au réseau public est obligatoire à moins que les ressources en eau industrielle puissent être trouvées sur l'unité foncière concernée.
- 4.2. Les autres constructions admises (logements, commerces, services, bureaux) doivent être alimentées en eau potable et raccordées au réseau public.
- Assainissement eaux usées
- 4.3. Toute construction ou installation nécessitant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans les réseaux publics d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.
- 4.4. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau public, à la charge du propriétaire, quand celui-ci sera réalisé.
- Assainissement eaux pluviales
- 4.5. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe.
- 4.6. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, la réalisation des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain permettant la résorption éventuelle, l'évacuation et le pré-traitement si nécessaire des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire (article 641 du code civil : voir annexe 3).
- Autres réseaux
- 4.7. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution, tant sur le domaine public que privé doivent être souterrains.

ARTICLE UZ 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

- 6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :
- 15 mètres de l'axe de la route départementale n°64 ;
 - 10 mètres de l'axe des autres voies.
- 6.2. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions telles que guérites et bureaux de gardiens qui peuvent être implantées en alignement de voie.

ARTICLE UZ 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Par rapport aux limites séparatives constituant la limite de la zone, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres, **excepté le secteur UZb**.
- 7.2. Par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions avec un minimum de 3 mètres.
- 7.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions telles que guérites et bureaux de gardiens.

ARTICLE UZ 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UZ 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions et installations ne doit pas dépasser 60% de la surface totale de la parcelle.

- 9.2. L'emprise au sol de l'ensemble des surfaces imperméabilisées ne peut excéder 75% de la superficie de la parcelle

ARTICLE UZ 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- 10.2 La hauteur de construction ne doit pas excéder 12 mètres, 10 mètres **en secteur UZb**.

ARTICLE UZ 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

- 11.1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages, et être adaptées à la topographie du sol.
- 11.2. Les matériaux de couleur vive sont interdits.
- 11.3. Les aires de stockage devront restées non visibles depuis la voie publique.
- 11.4. La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

ARTICLE UZ 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1. Le stationnement des véhicules, y compris les poids lourds, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en-dehors des voies publiques. Notamment, les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules doivent être conçus pour éviter toute perturbation sur les voies publiques.
- 12.2. Il est exigé :
- pour les constructions à usage de bureau et de services : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de plancher hors œuvre de construction.
 - pour les commerces : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
 - pour les établissements industriels et artisanaux : 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface hors œuvre de construction.
 - pour les établissements de logistiques et entrepôts : 1 place de stationnement par tranche de 300 m² de surface.

ARTICLE UZ 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1. Les plantations existantes doivent être remplacées si les sujets sont abattus pour permettre l'extension d'un bâtiment existant ou la construction d'un bâtiment supplémentaire sur le même terrain.
- 13.2. Les espaces laissés libres, non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage et de retournement à l'air libre doivent être traités en espaces verts engazonnés ou aires de détente plantés ou non.
- 13.3. La constitution de bandes paysagères plantées (arbres, haies) est requise sur les limites donnant sur voie publique.
- 13.4. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de terrain.
- 13.5. Sont recommandées les essences et espèces régionales (voir annexe 6).

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone UZ.