

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uz

### Qualification de la zone

**La zone Uz est une zone urbaine à vocation d'activités industrielles, principalement dédiée aux entreprises liées à la filière automobile. Elle comprend un secteur Uzr, correspondant au site de la zone du Moulin identifié comme site pollué.**

NB : la zone comporte des terrains pour lesquels des risques naturels ont été identifiés. Les terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre « Prescriptions complémentaires au règlement graphique ».

NB : la zone comporte des terrains situés à proximité de voies bruyantes. Certaines constructions sont concernées par les modalités d'isolement acoustique des bâtiments, conformément à l'arrêté du 30 mai 1996, présenté dans les annexes du PLU.

### SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article Uz-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Toutes installations publiques ou privées, à vocation industrielle ou artisanale, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 1.2. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, tels que décrits à l'article R.421.19 alinéas c/ et d/ du Code de l'Urbanisme.
- 1.3. Tout stationnement d'une caravane pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, soumises à autorisation tel que définit à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
- 1.4. Les alignements sur rue de garages individuels en batterie, sauf s'ils sont intégrés à un immeuble et les garages collectifs de caravanes.
- 1.5. Les dépôts de ferrailles, déchets, épaves et produits toxiques.
- 1.6. Les constructions destinées à un usage agricole.

#### Dans le secteur Uzr :

- 1.7. Dans l'attente d'une dépollution du site, toutes constructions ou utilisations du sol non autorisées dans l'article Uz-2, sont interdites.

## **ARTICLE Uz-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Peuvent être autorisées :

**Dans l'ensemble de la zone sauf dans le secteur Uzr :**

- 2.1. Les équipements d'infrastructure.
- 2.2. Sont autorisées à déroger aux règles générales de la section 2, les constructions suivantes :
  - 2.2.1. L'extension mesurée (inférieures ou égales à **24%** de SHOB, de SHON et d'emprise au sol) des bâtiments existants.
  - 2.2.2. Les annexes jointives ou non de faible importance (inférieures ou égales à **24%** de SHOB, de SHON et d'emprise au sol) des bâtiments existants.
  - 2.2.3. La reconstruction à l'identique (même volumétrie et même SHOB), de tout bâtiment détruit à la suite d'un sinistre (pour tout bâtiment autorisé dans la zone), y compris son extension mesurée sauf si celui-ci a pour origine un phénomène géologique ou d'inondation.
- 2.3. Les installations classées concernant les activités autorisées, quel que soit leur régime, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances graves occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- 2.4. Les aires de stockage et dépôts de matériaux à l'air libre, liés aux activités exercées sur la parcelle, sous réserve qu'ils soient clôturés, et que ceux-ci répondent aux dispositions de l'article Uz-11.
- 2.5. Les constructions à usage industriel.
- 2.6. Les constructions à usage de commerce et d'artisanat assurant toute garantie de protection contre les nuisances (protection de bruit, émission de vapeurs, fumées, odeurs, pollution de l'eau) qui seront suffisamment faibles pour être compatibles avec l'environnement contigu.
- 2.7. Les constructions à usage de bureau et de services.
- 2.8. Les constructions à usage d'entrepôts.
- 2.9. Les constructions à usage hôtelier.
- 2.10. Les constructions à usage d'équipements collectifs.
- 2.11. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2.12. Les constructions d'habitation et leurs extensions nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services de la zone.

**Dans le secteur Uzr :**

- 2.13. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2.14. Les affouillements et exhaussements de sol liés à la dépollution du site.
- 2.15. Les constructions à usage industriel, d'artisanat et d'entrepôt, sous réserve de la réalisation d'un plan de gestion de la parcelle et de prescriptions liés à la pollution des sols.

## **SECTION 2 – Conditions de l'occupation du sol**

### **Article Uz-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

#### **3.1. Accès**

- 3.1.1. Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, rue, chemin ou impasse dont les caractéristiques correspondent à sa destination, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, conformément aux prescriptions techniques imposées par les services concernés.
- 3.1.2. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.3. En cas de garage en sous-sol, une surface plane d'au moins 5 m doit impérativement être créée sur la parcelle à partir du point haut de la pente jusqu'en limite de voie publique.
- 3.1.4. Les accès sur la RD 7 doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de part et d'autre des accès sur une distance d'au moins 50 mètres.
- 3.1.5. Pour toute opération, le nombre d'accès sur la RD 7 devra être réduit au minimum.
- 3.1.6. La destination et l'importance des constructions ou installations nouvelles, doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert directement ou par laquelle elles ont accès.

#### **3.2. Voirie**

- 3.2.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
- 3.2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.3. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour.
- 3.2.4. La création de nouvelle impasse est autorisée si une possibilité de continuité est préservée.

## **Article Uz-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **4.1. Eau potable**

- 4.1.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

### **4.2. Assainissement eaux usées.**

- 4.2.1. Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). À défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur à la date de la demande de permis de construire. Dans les zones d'assainissement collectif, le dispositif d'assainissement doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement autonome est à mettre en place conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande de permis de construire.

- 4.2.2. L'épuration préalable des eaux industrielles sera effectuée conformément aux prescriptions en vigueur. Les eaux résiduaires seront rejetées,

- soit au réseau public, à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif,
- soit au milieu naturel, après traitement approprié complet dans un ouvrage industriel conformément à la réglementation en vigueur.

### **4.3. Assainissement eaux pluviales**

- 4.3.1 Toutes dispositions doivent être prises pour éviter une aggravation de la restitution des eaux pluviales au milieu naturel et dans le réseau d'assainissement collectif.

### **4.4. Autres réseaux**

- 4.4.1. Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux seront enterrés.

## **Article Uz-5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

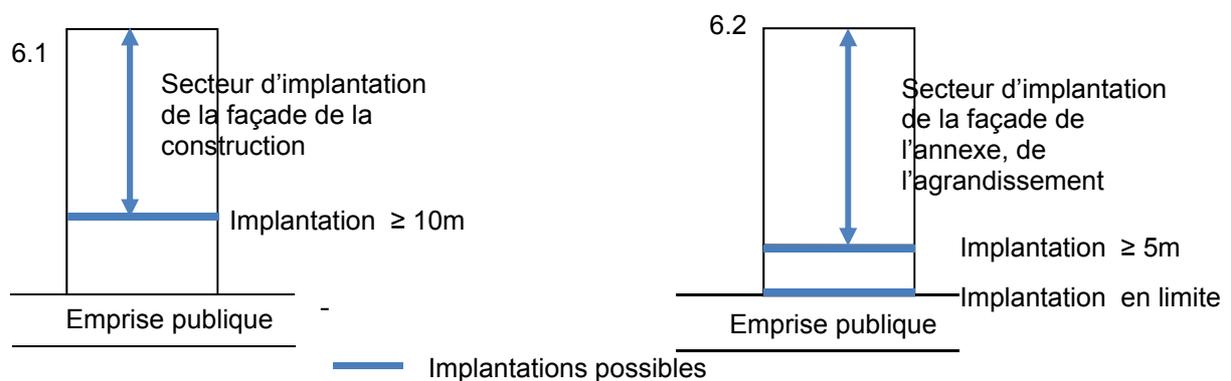
Il n'est pas fixé de prescription particulière.

## Article Uz-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions doivent être implantées en observant un retrait au moins égal à 10 mètres.

6.2. *L'extension mesurée des bâtiments existants, les annexes jointives ou non de faible importance pourront, en plus des dispositions de l'article 6.1, s'implanter soit en limite d'emprise publique soit observer un retrait au moins égal 5 mètres, comptés à partir de la limite de l'emprise publique*

6.3. *En plus des dispositions des articles 6.1 et 6.2, pour la reconstruction à l'identique de tout bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, l'implantation initiale, doit être respectée.*

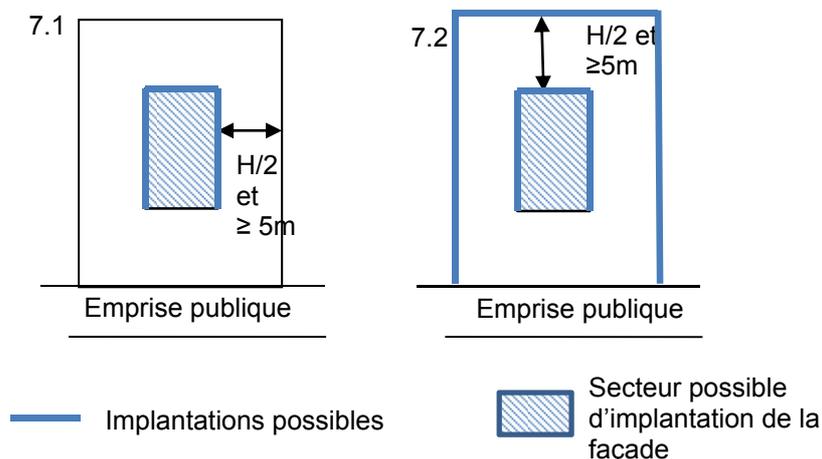


## Article Uz-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions doivent être implantées en observant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 5 m.

7.2. *L'extension mesurée des bâtiments existants, les annexes jointives ou non de faible importance pourront, en plus des dispositions de l'article 7.1, s'implanter avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L = H/2$ ) avec un minimum de 5 mètres ou en limite séparative,*

7.3. *En plus des dispositions des articles 7.1 et 7.2, pour la reconstruction à l'identique de tout bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, l'implantation initiale, doit être respectée.*



## **Article Uz-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

## **Article Uz-9 : Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

## **Article Uz-10 : Hauteur maximale des constructions**

- 10.1. La hauteur maximale hors tout de toutes nouvelles constructions ne doit pas excéder 20 mètres maximum mesuré à partir du point le plus haut du terrain naturel à l'aplomb de la construction jusqu'au faîtage ou l'acrotère de la toiture.
- 10.2. Les dispositifs d'une hauteur plus importante, nécessités par le processus industriel exploité sur la parcelle, peuvent être situés à des hauteurs supérieures sous réserve d'être dûment motivé au dossier de demande d'autorisation.

## **Article Uz-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

### **11.1. Intégration des constructions dans le paysage**

- 11.1.1. Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages (article L421.3 du Code de l'Urbanisme). Les pièces graphiques de la demande d'autorisation devront en comporter la représentation.
- 11.1.2. Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, capteurs solaires, dispositifs d'éoliennes etc...) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.
- 11.1.3. Les enseignes commerciales ou publicitaires si elles sont placées sur l'enveloppe du bâtiment, ne dépasseront pas le point haut des acrotères ou des faîtages du bâtiment.

### **11.2. Aspect extérieur des constructions**

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

- Les constructions de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes, doivent respecter le caractère de leur environnement et l'image de marque de la zone déjà réalisée.

#### 11.2.1. Aspect

- Sont interdits les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois ou faux marbre ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre, notamment de parpaings ou briques creuses non revêtus d'enduit.
- Pour les constructions à usage industriel et de bureaux, les bardages métalliques seront à ondes horizontales et de faible amplitude.

#### 11.2.2. Toitures

- Les constructions industrielles et à usage de bureaux, les matériaux de toiture doivent être de teinte sombre et d'aspect non brillant.
- Les constructions à usage d'habitation, seront de préférence intégrées au volume du bâtiment d'activité principal. Si tel n'est pas le cas, la pente des toitures sera de deux ou plusieurs versants, comprise entre 35 et 55°.

#### 11.2.3. Clôture, murs, portails

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- Les limites de parcelle sur rue ainsi que les limites séparatives peuvent ou non être clôturées.
- Lorsque la clôture intègre une séquence déjà bâtie, présentant une unité architecturale, l'autorité compétente peut imposer un type de clôture identique aux clôtures existantes ou présentant des caractéristiques similaires.

### **Article Uz-12 : Aires de stationnement**

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation publique.
- 12.2. Des espaces de stationnement deux roues correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions de locaux d'activités à raison d'un minimum d'une place par tranche effective de 5 salariés et avec un minimum de 2 places.
- 12.3. Les aires de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756 et n°99-757 du 31 août 1999 relatives à leur accessibilité aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite, et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de places.

### **Article Uz-13 : Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être

occupés, même à titre provisoire, par des dépôts d'objets, emballages, matériaux et matériels de rebut.

Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

13.1. Pourcentage d'espaces verts :

- Pour toute construction nouvelle, la surface aménagée en espace vert ne pourra être inférieure à 10% de la surface non bâtie de la propriété.

13.2. Composition des espaces verts :

- couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes,
- arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces verts,
- arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 50 m<sup>2</sup> d'espaces verts

13.3. Parcs de stationnement :

Les parcs de stationnement publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- plantation d'au moins 1 arbre à haute tige pour 3 places de stationnement,
- et plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place de stationnement.

## **SECTION 3 – Possibilité maximale d'occupation du sol**

### **Article Uz-14 : Coefficient d'Occupation du Sol**

Il n'est pas fixé de COS.