

Chapitre 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

La zone UZ est une zone à vocation d'accueil principalement d'équipements publics ou d'intérêt collectif, de commerces de proximité, d'artisanat, de bureaux et de services.

AVERTISSEMENT :

La zone UZ est impactée par :

- *des terrains identifiés comme sites comportant des sols pollués ou potentiellement pollués ;*
- *des terrains comportant une suspicion de présence de cavités souterraines.*

Les terrains inclus dans ces périmètres – lesquels figurent sur le plan de zonage - font l'objet de règles spécifiques telles que définies au Titre III du présent règlement. Ces règles se substituent à celles édictées aux sections 1 à 3 ci-après.

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 soumises à autorisation ou à déclaration relevant de la législation sur les installations classées, sauf celles visées à l'article 2.2.
- 1.2. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- 1.3. Le stationnement de toute(s) caravane(s) pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.
- 1.4. Les constructions destinées à un usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article 2 alinéa 2.5.
- 1.5. Les établissements recevant du public (ERP) difficiles à évacuer situés dans le périmètre Z3 de risques technologiques tel que figurant sur le plan de zonage.

ARTICLE UZ-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Peuvent être autorisées :

- 2.1. Les constructions à usage industriel, d'entrepôts, de commerce, d'artisanat, de bureau, de service, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.2. Les installations relevant de la législation des « installations classées pour la protection de l'environnement » sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.
- 2.3. Sont autorisées à déroger aux règles générales de la section 2 (à condition qu'une règle particulière y soit mentionnée), les constructions suivantes :
 - 2.3.1. L'extension mesurée (inférieures ou égales à 20m² de surface de plancher et à 20m² d'emprise au sol) des bâtiments existants.
 - 2.3.2. Les annexes jointives ou non de faible importance (inférieures ou égales à 20m² de surface de plancher et à 20m² d'emprise au sol) des bâtiments existants.

- 2.3.3.** La reconstruction à l'identique (même volumétrie et même surface de plancher), de tout bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, sauf si celui-ci a pour origine un phénomène géologique ou d'inondation.
- 2.4.** Les aires de stockage et dépôts de matériaux et de matériels à l'air libre liés aux activités exercées sur la parcelle.
- 2.5.** Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions nécessaires au fonctionnement des activités répondant à la vocation de la zone.

SECTION 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UZ-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

- 3.1.** Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, dont les caractéristiques correspondent à sa destination et permettent l'approche du matériel de défense contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères, etc., conformément aux prescriptions techniques imposées par les services concernés.
- 3.2.** Lorsqu'un 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.

ARTICLE UZ-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Tous les réseaux internes (eau, assainissement, électricité...) doivent être enfouis et raccordés aux réseaux publics conformément aux règlements qui leur sont spécifiques.

ARTICLE UZ-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

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, quel que soit leur usage, doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum, comptés à partir de la limite de l'emprise publique.
- 6.2.** La règle ci-dessus ne s'applique pas dans les cas suivants :
- 6.2.1.** Pour les constructions visées à l'article UZ-2.3. alinéas 2.3.1 et 2.3.2 ainsi que pour les constructions et installations aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles l'implantation est soit à l'alignement de l'emprise publique, soit en retrait de 3 mètres minimum, comptés à partir de la limite de l'emprise publique ;
- 6.2.2.** Pour les constructions visées à l'article UZ-2.3 alinéa 2.3.3 pour lesquelles l'implantation initiale doit être respectée.

ARTICLE UZ-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVE

- 7.1.** Les constructions, quel que soit leur usage, doivent respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L \geq H/2$) avec un minimum de 3 mètres, comptés à partir de la (les) limite (s) séparative (s).
- 7.2.** La règle ci-dessus ne s'applique pas dans les cas suivants :

7.3. Pour les constructions visées à l'article UZ-2.3. alinéas 2.3.1 et 2.3.2 ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles l'implantation est soit en limite (s) séparative (s), soit en respectant un retrait de 3 mètres minimum, comptés à partir de la (les) limite (s) séparative (s), soit en contiguïté et dans le prolongement de la construction existante sur la parcelle ;

7.4. Pour les constructions visées à l'article UZ-2.3 alinéa 2.3.3, pour lesquelles 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

9.1. Pour toutes les constructions, quel que soit leur usage, le coefficient d'emprise au sol est fixé au plus à 70% de la superficie totale de l'unité foncière.

9.2. La règle ci-dessus ne s'applique pas dans les cas suivants :

9.2.1. Pour les constructions visées à l'article UZ-2.3 alinéa 2.3.3, pour lesquelles le coefficient d'emprise au sol initial doit être respecté ;

9.2.2. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif le coefficient d'emprise au sol est au plus égal à 100%.

ARTICLE UZ-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Pour toutes les constructions quel que soit leur usage, la hauteur maximale hors tout, ne doit pas excéder 16 mètres, mesurés à l'aplomb de la construction à partir du terrain naturel existant jusqu'au point le plus haut du bâtiment hors ouvrages techniques et/ou architecturaux.

10.2. La règle ci-dessus ne s'applique pas dans les cas suivants :

10.2.1. Pour les constructions visées à l'article UZ-2.3. alinéas 2.3.1 et 2.3.2, pour lesquelles la hauteur ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment principal ;

10.2.2. Pour les constructions visées à l'article UZ-2.3 alinéa 2.3.3, pour lesquelles la hauteur initiale doit être respectée.

10.3. Des hauteurs supérieures à celles mentionnées à l'article UZ-10.1, peuvent être autorisées pour les dispositifs nécessités par le processus industriel, sous réserve d'être dûment justifié.

ARTICLE UZ-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

11.1. Intégration des constructions dans le paysage :

11.1.1. Les constructions, par leur implantation, leur gabarit (hauteur, largeur, profondeur), le traitement des façades doivent s'insérer harmonieusement dans le paysage urbain compte tenu des caractères dominants de celui-ci.

11.1.2. Les extensions des bâtiments existants, les locaux annexes et les éléments de superstructure doivent être réalisés en harmonie avec le bâtiment principal.

11.1.3. Les enseignes commerciales ou publicitaires, si elles sont placées sur l'enveloppe du bâtiment, ne doivent pas dépasser le point haut de l'acrotère ou du faîtage.

11.2. Aspect :

11.2.1. Les bardages métalliques doivent être en harmonie avec le gabarit des constructions.

11.2.2. Les toitures doivent être traitées en harmonie avec les façades et le gabarit des constructions.

11.3. Clôture (y compris murs et portails) :

Aspect :

11.3.1. Des prescriptions particulières peuvent être imposées si l'aspect des clôtures est de nature à porter atteinte au caractère des lieux environnants et/ou des constructions existantes ou projetées.

11.3.2. Les grillages constituant les clôtures doivent être en panneaux et mailles rigides, sauf s'ils sont doublés d'une haie composée ou champêtre.

Hauteur :

11.3.3. Pour toutes les constructions, quel que soit leur usage, la hauteur totale des clôtures, qu'elles soient implantées en limite sur voie ou en limites séparatives, est au plus égale 2,50 mètres.

11.3.4. La règle ci-dessus ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles la hauteur totale des clôtures est au plus égale à 9,00 mètres.

ARTICLE UZ-12 : STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain de l'opération. Si tel n'est pas le cas, les places doivent être réalisées à moins de 400 mètres dudit terrain.

12.2. Pour les constructions à usage industriel, d'entrepôt, de commerce, d'artisanat, de bureau, de service, le nombre de places de stationnement requis, arrondi au nombre entier supérieur, est fixé au minimum à 2 places pour 3 emplois.

12.3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places est déterminé en considération de la nature et de la localisation desdits services et du périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants.

12.4. En l'absence d'élément de connaissance suffisant du nombre d'emplois, le nombre de places exigé est au moins 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher et compte tenu des caractéristiques de l'activité.

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

13.1. Les surfaces libres de toute construction et non affectées notamment les délaissés des aires de stationnement doivent être traitées en espace vert d'agrément et/ou en matériaux perméables de type gravillons, stabilisé, dalles alvéolées (etc). Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés par des arbres de section minimale 18/20.

13.2. Pourcentage d'espaces verts :

13.2.1. Pour toutes les constructions, quel que soit leur usage, la surface aménagée en espace vert ne peut être inférieure à 10% de la superficie totale de l'unité foncière.

13.2.2. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé un minimum de pourcentage d'espace vert.

13.3. Aires de stationnement :

13.3.1. Les aires de stationnement publiques ou privées, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent être plantées.

13.3.2. Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- plantation d'au moins 1 arbre de haute tige pour 8 places de stationnement ;
- plantation d'arbustes pour assurer un traitement végétal complémentaire aux arbres de haute tige. Ces dispositions se cumulent.

13.4. Limites séparatives :

Des arbres et arbustes d'essence locales (haie composée ou champêtre) doivent être plantées en bordure des limites séparatives.

13.5. Les dispositions ci-dessus (13.2 à 13.5) ne s'appliquent pas aux constructions visées à l'article UZ-2 alinéa 2.3.3.

SECTION 3 – Possibilité maximale d'occupation du sol

Article UZ-14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

