

## Dispositions applicables à la zone UZ

### **Caractère de la zone**

*Il s'agit d'une zone urbaine réservée pour l'implantation d'activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales, dépôt etc.) et/ou de services, et/ou de services publics*

*Elle recouvre une superficie d'environ 9 ha.*

*Cette zone est concernée pour partie par des servitudes de protection des monuments historiques.*

### **Article UZ.1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Les carrières,

Les terrains de campings et de caravaning et le stationnement non couvert de caravanes, sauf ce qui est autorisé sous condition à l'article UZ.2,

Les installations et travaux divers de types parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouverts au public,

Les dépôts, sauf ceux autorisés sous conditions à l'article UZ.2,

Les dépôts d'ordures sauf ceux autorisés sous condition à l'article UZ.2,

Les constructions à usage d'habitation sauf celles autorisées sous condition à l'article UZ.2,

Les constructions à usage agricole,

Les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux autorisés sous conditions à l'article UZ.2.

### **Article UZ.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Nonobstant les dispositions de l'article UZ.1, sont seuls autorisés :

- les activités économiques, et/ou des services, et/ou de service public,

- les activités artisanales, commerciales, et de dépôts,

- les activités industrielles même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition d'être compatible avec la capacité des équipements de la commune, et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles,

- le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements est autorisé à conditions d'un d'un logement au maximum par établissement (sauf nécessité technique justifiée) et que ledit logement soit intégré au bâtiment principal.

- la surface hors œuvre nette (SHON) du logement ne doit pas dépasser 200m<sup>2</sup>

- dans tout les cas, la superficie du logement doit être inférieure à l'ensemble des constructions à usage d'activité auxquelles l'habitation est liée. Le ratio à respecter est le suivant :

SHON logement doit être inférieure ou égale à 0,5 SHON bâtiment(s) d'activité.

- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la révision du PLU sous réserve que la surface hors œuvre nette (SHON) après extension ne dépasse pas :

200 m<sup>2</sup> si S est inférieure ou égale à 134 m<sup>2</sup>

1,5 S si S est supérieure à 134 m<sup>2</sup>

S étant la S.H.O.N en m<sup>2</sup> existante avant toute extension.

- dans tout les cas, la superficie du logement doit être inférieure à l'ensemble des constructions à usage d'activité auxquelles l'habitation est liée. Le ratio à respecter est le suivant :

SHON constructions habitation + annexes de l'habitation doit être inférieure ou égale à 0,5 SHON bâtiment(s) d'activité.

- les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition d'être conformes avec la réglementation en vigueur,

- les affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées,

- les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des équipements publics d'assainissement,

- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs,

- les dépôts nécessaires aux activités autorisées, à condition de ne pas être visible depuis le domaine public,

- la reconstruction à l'identique de bâtiment,

### **Article UZ.3 Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès des voies ouvertes au public**

#### **I Accès**

Pour être constructible, un terrain doit posséder un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 5 mètres de large, stationnement non compris.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus, ainsi que d'autres liées à la nature de la voie.

La création ou la modification d'accès sollicitée pour toute opération de construction ou d'aménagement peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## **II Voirie nouvelle**

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne devront en aucun cas être inférieures à 5 mètres de large, stationnement non compris.

Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Les voies en impasse ne peuvent excéder une longueur de 80 mètres si elles ne sont pas conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées. Elles doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour, dans la mesure où ces derniers doivent y pénétrer.

### **Article UZ.4 Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics**

Toute construction doit être raccordable aux réseaux et satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux. Tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur et au schéma général de dessertes des réseaux d'eaux et d'assainissement quand il existe.

Les constructions devront se trouver à proximité 200 m par les voies praticables d'un poteau d'incendie ou d'un point d'aspiration aménagé pour les services d'incendie et de secours selon la réglementation en vigueur. De plus pour les établissements présentant un risque particulier d'incendie, un débit minimum ou une réserve complémentaire pourra être demandé après étude.

#### **I Réseau d'alimentation d'eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les raccordements se feront dans les conditions prévues par le règlement du service d'adduction d'eau potable.

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

#### **II Assainissement**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

##### *Eaux usées domestiques et eaux résiduaires industrielles*

Toute construction doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées.

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public est interdit, sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées, et ce conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles et, plus généralement, de toutes eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un traitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

##### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

En cas d'insuffisance des réseaux publics, le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain pour permettre soit directement, soit après stockage, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

### **III réseaux divers – électricité – téléphone - vidéocommunication**

Dans toutes les opérations d'aménagement, hors domaine public :

- les réseaux seront entièrement souterrains
- les coffrets de comptage nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis, et ce dans le respect du paysage urbain

En cas d'impossibilité technique justifiée, les réseaux, locaux et installations techniques doivent être intégrés au plan masse et au paysage dans les meilleures conditions.

### **IV collecte des déchets**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des déchets, ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés, et ils devront s'intégrer dans les meilleures conditions.

#### **Article UZ.5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

#### **Article UZ.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de l'axe des voies d'au moins :

- 10 m par rapport à l'axe des Routes Départementales.
- 7,5 m par rapport à l'axe pour les autres voies.

Pour l'extension d'une construction existante des implantations différentes sont autorisées, sans pour autant aggraver l'existant.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou en cas de reconstruction d'un bâtiment.

#### **Article UZ.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction nouvelle ou installation doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage et jamais inférieur à 4m.

Toutefois, une construction peut être implantée en limite séparative :

- si la construction n'excède pas 3,50m de hauteur au faîtage,
- ou si elle s'adosse à une construction existante sans excéder de plus de 1m la hauteur de cette construction.

La distance par rapport au fond de parcelle sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article UZ.8      Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La construction à usage d'habitation devra être contiguë ou liée à la principale construction à usage d'activités.

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais être inférieure à 4m.

### **Article UZ.9      Emprise au sol des constructions**

Sans objet.

### **Article UZ.10      Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions jusqu'au faîtage.

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées :  
7m au faîtage pour permettre un RDC + des combles aménageables
- pour les annexes non accolées à la construction principales autorisées :  
3,5m au faîtage
- pour les bâtiments techniques autorisés :  
15m au faîtage

Des dépassements de hauteur pourront être autorisés en raison d'impératifs techniques reconnus.

Tous les édifices techniques ajoutés en toiture seront intégrés dans cette hauteur maximale.

Sauf règle de hauteur prescrite par des servitudes, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.)
- en cas d'extension d'un bâtiment (hors construction à usage d'habitation) existant à la date d'approbation du projet de révision du PLU dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante
- aux ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article UZ.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **Condition Générale**

Les annexes autorisées (même dissociées) doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique ou similaire, ou en bois, ou en verre, ou en matériau translucide.

Les ossatures des vérandas doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps de bâtiment sur lequel elle est accolée.

### **I Façades**

Toute extension, dans son choix des matériaux et son aspect, devra s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les habillages des bâtiments réalisés en bois ou en métal auront des couleurs mates.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

### ***En plus, pour la construction d'habitation***

L'enduit des façades sera de teinte claire ou d'une couleur similaire aux principaux bâtiments.

### **II Toitures et polychromie**

La coloration des matériaux de couverture privilégiera les teintes sombres et mates afin d'en diminuer l'impact visuel général, et d'en faciliter leur intégration dans l'environnement.

Les matériaux interdits pour les couvertures des constructions sont :

- le Shingle
- les tôles galvanisées non teintées
- les plaques fibrociment non teintées

Les toitures à une pente sont interdites, à l'exception des annexes accolées à la construction principale.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les pentes des constructions, annexes comprises, seront au maximum de 45°, sauf pour :

- les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.),
- les constructions ou installations nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif quand leurs caractéristiques l'imposent,

### **III Clôtures**

Les clôtures seront limitées à 2m de hauteur.

Les clôtures sur rue en plaques de béton préfabriqué, plaques de tôles ou cannisse, seront prohibées.

L'emploi de bris de verre est interdit.

Les grilles et grillages, utilisés pour les clôtures, seront plastifiés ou galvanisés, et seront de couleur foncée.

## **V Divers**

Les menuiseries des vérandas seront de teintes mates et nuancées.

Les capteurs solaires sont autorisés.

Les aérothermes (climatisation, chauffage, pompe à chaleur, etc.) sont interdits en façade sur le domaine public.

Les citernes seront enterrées sauf contraintes techniques justifiées, auquel cas elles seront placées de façon discrète et dissimulées par un environnement végétal.

Les volets roulants sont autorisés dans la mesure où le coffre du volet est encastré, de préférence, ou alors masqué par un bandeau décoratif de la teinte du mur ou en zinc.

### **Article UZ.12 Obligation imposée en matière de stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, sur l'unité foncière.

Le portail devra avoir une largeur minimale de 5mètres.

Le projet devra prévoir et justifier le nombre de places de stationnement en rapport avec l'activité prévue et le nombre de personnes accueillies, au vu de l'environnement existant, sauf impossibilité technique liée à l'existant et justifiée. Le nombre de places de stationnement réalisé devra être conforme aux normes en vigueur.

Ces espaces doivent permettre l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.

Tout projet, hors construction à usage d'habitation, devra prévoir un nombre de stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite, en fonction de l'activité prévue, et sans descendre en dessous d'une place réservée. Ces emplacements devront être signalés et se trouver au plus près de l'établissement desservi. Un emplacement est réputé aménagé dès lors qu'il remplit les conditions réglementaires.

### **Article UZ.13 Obligation imposée dans la réalisation des espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs**

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre pour 10 emplacements de voiture.

Les espaces libres en bordure des Routes Départementales devront faire l'objet d'un traitement paysager spécifique destiné à valoriser la commune.

Dans tous les cas, les conifères plantés en haies sont interdits en façade sur le domaine public.

### **Article UZ.14 Coefficient d'occupation du sol**

Néant