

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Caractère de la zone : la zone UZ est destinée à accueillir principalement des activités artisanales, industrielles, commerciales ou de services et se situe au nord, nord-est de la commune à proximité des principaux grands axes de circulation (A13, A28, D675, D313). Elle est concernée par l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme dit "Amendement Dupont".

UZ-1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricoles.
- Les dancings et discothèques,
- les campings, caravanings et dépôts de caravanes
- les entreprises de cassage de voitures, d'entreposage de matériaux à l'air libre
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et qui seraient de nature à modifier le niveau du sol naturel

UZ-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

- Les activités artisanales, industrielles, commerciales, bureaux ou de services lorsqu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'environnement existant ou projeté
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont directement liées à l'exercice ou à la surveillance de l'activité
- Les dépôts et installations sommaires de matériaux nécessaires à l'exercice des activités, sous réserve qu'ils fassent l'objet d'un traitement paysager pour atténuer l'impact visuel depuis l'espace public.

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle est interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque n'est pas écartée.

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire doit s'assurer de la stabilité du terrain.

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores (voir annexes du PLU), les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

UZ-3 ACCES ET VOIRIE

Les nouvelles voies nécessaires à la desserte de la zone doivent se piquer sur les voies primaires et secondaires existantes ou à créer, ou en cas d'impossibilité sont issues des ronds-points sur la D 313 ou la D 91.

Les nouvelles voies ont les caractéristiques appropriées au nombre et au type d'établissement à desservir.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies privées et les aires d'évolution des véhicules doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles ne peuvent être implantées à moins de 4 mètres des limites mitoyennes des lots (pour permettre des plantations)

UZ-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2- Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eau usée doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif s'il existe, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les eaux pluviales sont absorbées sur la parcelle en privilégiant l'utilisation de citerne, bac de rétention, fossé, noue, tranche d'infiltration...
- Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un déboureur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

4- Electricité - téléphone

Les branchements et raccordements aux réseaux doivent être établis en souterrain.

UZ-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées au moins à :

- 5 mètres en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou à créer,
- 15 mètres en retrait par rapport à la limite d'emprise de la D 313 et de sa déviation
- 30 mètres en retrait par rapport à la limite d'emprise de l'A 13.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente,
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.
- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

UZ-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à la limite séparative, qui est d'au moins 14m lorsque les constructions se trouvent en limite de zone d'habitation.
- La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'aménagement, l'extension, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles déjà construits et ne respectant pas ces règles d'implantation peuvent être autorisés. Cette disposition vise notamment les immeubles qui par leur qualité architecturale, leur destination actuelle ou tout autre motif méritent d'être conservés.

UZ-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

UZ-9 EMPRISE AU SOL

Les emprises bâties ne dépasseront pas 50% la surface du terrain.

UZ-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Dans la bande de terrain comprise entre 0 et 40 mètres depuis l'alignement de la R.D.313 et de sa déviation, la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage depuis la hauteur moyenne du terrain naturel avant travaux. Dans le reste de la zone, la hauteur des constructions est limitée à 15 mètres depuis la hauteur moyenne du terrain naturel avant travaux.

UZ-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1- Matériaux – teintes - forme

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.
- Les couvertures apparentes en plaques fibro, tôles ondulées sont interdites.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et en particulier les façades postérieures et latérales doivent être traitées en harmonie.
- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

2- Annexes - Enseignes

- Les matériaux de construction utilisés doivent être en cohérence avec le bâti avoisinant.
- Les enseignes rattachées au bâtiment seront limitées à 10% de la surface de la façade considérée.

3- Clôtures

- Les clôtures seront métalliques à mailles rectangulaires verticales. Leur hauteur est au maximum de 2 mètres.

Éléments remarquables repérés au titre de l'Article L.123.1.7 du code de l'urbanisme :

Le patrimoine naturel (mares, haies, chemin..) repéré sur le document graphique (pièce n°4) doit être préservé ou reconstitué : conservation ou replantation de la haie d'origine en cas de déplacement ; conservation des chemins verts ; maintien et entretien des mares.

UZ-12 STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Il est exigé notamment :

Pour les constructions à usage de bureau et tertiaire :

Trois places par 50 m² de S.H.O.N.

Pour les établissements à destination artisanale et de commerces courants :

1 place de stationnement par 50 m² de la surface hors œuvre nette de la construction.

Toutefois, le nombre d'emplacements peut être réduit sans être inférieur à une place pour 200 m² de surface hors œuvre nette, si la densité d'occupation des locaux artisanaux à construire est inférieure à un emploi pour 25 m².

A ces espaces, il faut ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions, véhicules utilitaires et véhicules de la clientèle.

Pour les constructions à usage d'activités industrielles :

1 place par 80 m² de S.H.O.N

Pour les constructions à usage d'activité d'entrepôt et de logistique

1 place par 200 m² de S.H.O.N

Pour les constructions à usage d'habitation

1 place de stationnement par 40 M² de Surface hors œuvre nette

UZ-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur les espaces libres de construction, un espace vert doit être aménagé à raison de 20% minimum de la superficie totale de l'unité foncière. Les plantations sont de préférence réalisées avec des essences locales.

Les plantations se présentent, sauf en limite de propriété où elles constituent un alignement, sous forme d'un clos engazonné planté sur une trame régulière (5,7 ou 10 mètres).

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager qui intègre 1 arbre pour 100m².

Les aires de stockage ou similaires sont masquées par une haie végétale composée d'essences locales.

Une bande de 15 mètres de large comptée à partir de la limite de l'emprise de la R.D.313 et de 30 mètres de large comptée à partir de la limite de l'emprise de l'A13 est réservée

- soit à la mise en place d'un aménagement paysager composé de végétaux d'essences locales,
- soit à la mise en place d'un aménagement paysager tel qu'il est décrit ci-dessus et d'une voie de desserte de la zone d'activités, bordée d'une allée d'arbres, à raison d'un arbre pour 5 mètres linéaire de voie, et agrémentée de massifs buissonnants.

Le long de l'A13, ces arbres sont des pommiers. La largeur de l'espace vert situé entre la limite de l'autoroute A13 et la voie de la desserte de la zone d'activités est fixée à 5 mètres.

De plus, entre les voies et les bâtiments, une haie brise-vent peut être mise en place afin de masquer au moins la moitié du bâtiment, le reste de la vue pouvant être habillé soit de haies de faibles hauteurs, de massifs d'arbres, de massifs buissonnants ou de massifs fleuris.

UZ-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.