

ZONE UZ

La zone UZ est une zone destinée à l'accueil des activités.

Elle comprend des secteurs concernés par un risque de mouvement de terrain lié aux cavités.

SECTION 1 **USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

ARTICLE UZ 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UZ

Sont interdites :

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les installations telles que les véhicules désaffectés, le stationnement des caravanes et des mobil homes rendus immobiles.

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

Dans l'ensemble de la zone UZ

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (lagune, bassin de rétention, ...) sont autorisées à condition que leur insertion dans leur environnement soit étudiée avec soin afin de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances éventuelles.

Sont également autorisés : les constructions et installations même si elles entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de service etc..., et les équipements qui y sont directement liés, sous réserve que leur insertion dans leur environnement soit étudiée avec soin afin de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances éventuelles.

Les dépôts de matériaux ne sont autorisés qu'à condition qu'ils soient destinés au recyclage

Les affouillements et les exhaussements du sol, sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

Les constructions à usage d'habitation sont possibles, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements, qu'elles soient intégrées au bâtiment à usage d'activité, que la surface au sol de la partie habitation ne représente pas plus de 100 m² et à raison d'un logement maximum par établissement (sauf nécessité technique justifiée)

De plus dans les secteurs concernés par un risque avéré de mouvement de terrain

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cependant les extensions et les annexes sont autorisées à hauteur de 30 % de la surface existante en périmètre de risque d'une cavité souterraine.

Les changements de destinations sont interdits en périmètre de risque d'une cavité souterraine.

ARTICLE UZ 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé.

SECTION 2: CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SOUS SECTION 1: VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UZ 4: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sont implantées, avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement existant à proximité.

Toute construction doit être implantée en retrait d'au moins :

- 15 m de l'alignement pour les routes départementales
- 5 m de l'alignement pour les autres voies.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

ARTICLE UZ 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 5 m.

Toutefois, ce retrait peut être supprimé pour tout bâtiment lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu jusqu'au faîtage),

L'implantation des éoliennes devra respecter une distance égale à leur demi-hauteur avec un minimum de 5m.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes, justifiées par leur implantation ou par la configuration du terrain, pourront être autorisées.

ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -

Entre deux constructions non contiguës, une distance minimale de 5 m est imposée.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur implantation ou la configuration du terrain pourront être autorisées.

ARTICLE UZ 7 – VOLUMETRIE : POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

L'emprise au sol de la construction doit permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

L'emprise au sol autorisée des constructions est limitée à 60 % de la surface du terrain.

ARTICLE UZ 8 – VOLUMETRIE : HAUTEUR MAXIMALE -

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15 m au faîtage par rapport au terrain naturel. Toutefois si la construction nouvelle prolonge un alignement existant de gabarit plus élevé, elle pourra respecter le gabarit de cet alignement.

La surélévation d'un bâtiment existant n'est autorisée qu'à titre exceptionnel. La hauteur définitive de la façade devra alors correspondre à celle des constructions voisines.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées, etc..)
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

SOUS SECTION 2: QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UZ 9 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Les projets devront présenter une composition cohérente avec l'environnement bâti (hauteur, volumes, emprise, espaces libres, ...).

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels les briques creuses, les parpaings, les carreaux de plâtre, doivent être obligatoirement recouverts d'un parement (briques, pierres etc...), d'un enduit ou d'un bardage en bois ou similaire d'aspect sur leur face extérieure. La teinte des enduits devra être choisie dans le nuancier joint au présent règlement et pourra s'écarter de deux tons au-dessus ou en-dessous des références indiquées. Les auvents, les éléments décoratifs et les encadrements de fenêtres pourront être de couleurs vives.

Les bardages métalliques sont autorisés, leur teinte devra être choisie dans le nuancier joint au présent règlement.

Les toitures métalliques sont autorisées.

Les toitures seront plates ou inclinées. Dans la mesure où elles ne participent pas à une innovation architecturale, elles devront être masquées par un bandeau horizontal masquant les matériaux et superstructures techniques. Les projets d'enseignes seront intégrés au bâtiment principal sans qu'ils dépassent l'acrotère de plus de 2 m.

Il convient d'éviter la réalisation d'enseignes hors d'échelle par rapport à la construction.

Les stockages sont à implanter à l'arrière des bâtiments et doivent rester invisibles depuis le domaine public.

L'emploi des matériaux permettant les économies d'énergie et (ou) la mise en œuvre d'énergies renouvelables est autorisé et encouragé.

Les seules clôtures autorisées sont les haies champêtres d'essences locales doublées ou non de grillages (charme, hêtre, aubépine, noisetier, prunellier, frêne, merisier, érable cf. fiche conseil en annexe).

Les haies de conifères et les essences persistantes sont interdites. Les aires de stockage doivent être masquées et si possible situées à l'arrière des bâtiments par rapport à la voirie, cachées par la végétation.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

ARTICLE UZ 10: INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE.

Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage

- le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de Pompes à Chaleur, micro-éoliennes...)
- les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale : serre, véranda, murs et toitures végétalisés...

Les espaces non bâtis qui ne sont pas nécessaires au stationnement et aux accès des véhicules, à la circulation piétonne et aux aires de jeux **doivent être non imperméabilisés.**

Les circuits de randonnée reportés sur les plans devront être maintenus et leurs caractéristiques paysagères devront être préservées.

Éléments paysagers protégés, repérés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, identifiés dans la pièce 4b : inventaire patrimonial

Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges, les haies, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.

Tout arrachage d'une haie repérée au titre de l'article L 151-19 du code de l'Urbanisme est soumis à une Déclaration Préalable.

SOUS SECTION 3: TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UZ 11: OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS

Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière doit rester perméable à l'infiltration des eaux pluviales, y compris les aires de stationnement. Ces surfaces devront être aménagées en espaces verts et devront être plantées d'arbres d'essences locales.

Les parcelles en limite de zone agricole devront respecter les prescriptions de l'orientation d'aménagement et de programmation n°2.

Les espaces libres autour des bâtiments à usage d'activité devront recevoir un traitement paysager (arbustes, buissons, arbres...).

Les haies constituées d'une seule essence de résineux sont interdites. Il faut privilégier les haies constituées d'arbres d'essences régionales mélangées.

Les zones de stockage et les terrains supportant des dépôts devront être dissimulées soit par des clôtures en grillage peint doublées d'une haie vive, soit par des écrans végétaux susceptibles de masquer la visibilité jusqu'à une hauteur de 2 m.

Il conviendra de réaliser des plantations sur les aires de stationnement de grandes dimensions afin d'en rompre la monotonie et d'en améliorer l'aspect paysager. Ces éléments végétalisés doivent contribuer à la biodiversité (abri et nourriture pour l'avifaune). Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

SOUS SECTION 4: STATIONNEMENT

ARTICLE UZ 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

Il doit être réalisé :

- 1 place de stationnement par 50 m² de surface de vente pour les commerces
- 1 place de stationnement par 50 m² de surface utile de bureaux et de locaux recevant du public y compris pour les bâtiments publics.
- 1 place de stationnement par 100 m² de surface utile de fabrication
- 1 place de stationnement par 250 m² de surface utile de stockage
- des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont cumulatives.

SECTION 3: EQUIPEMENTS ET RESEAUX

SOUS SECTION 1: DESSERTE PAR LA VOIRIE

ARTICLE UZ 13 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation de la voie par tous les usagers (y compris piétons, cyclistes, ...).

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant (manque de visibilité, conditions d'insertion inadaptées sur les voies à fort trafic...). Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration. Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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 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 desservant plus d'1 construction doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UZ 14: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS .

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. Tout bâtiment où sont produites des déchets doit disposer d'un endroit suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable.

SOUS SECTION 2: DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE UZ 15: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

1) Réseau d'adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Les constructions ne sont admises que si le réseau d'eau existant est en mesure de fournir, sans préjudice pour l'environnement, les consommations d'eau prévues.

Les constructions doivent privilégier l'installation de systèmes économes en eau potable.

2) Assainissement: eaux usées

Les eaux usées doivent être assainies par un dispositif d'assainissement autonome agréé. L'épuration et l'évacuation des eaux seront assurées selon la filière retenue en fonction de la nature du terrain. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées dans les fossés est interdite.

3) Assainissement: eaux pluviales

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

L'excédent d'eau, après stockage ou infiltration éventuels, est rejeté dans le dispositif collectif de gestion des eaux pluviales (caniveau, canalisation, fossé, ...)

En l'absence d'exutoire connu, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que les aménagements permettent l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire à reconstituer ou leur infiltration sur place si le sol le permet.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions devra être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge.

4) Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers aux réseaux de desserte électrique et de courants faibles, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf impossibilité technique reconnue.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux (câble, distribution de gaz etc.) quand ils existent.

Si le réseau de distribution d'eau potable est insuffisant, la défense incendie sera assurée par une réserve d'eau implantée sur le terrain. En l'absence d'un dispositif suffisant, le projet pourra être refusé.

La desserte de toutes les constructions par la fibre optique devra être rendue possible par le passage de fourreaux en attente lors de la réalisation de travaux d'aménagement.