

c h a p i t r e 4 .
**DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE U.Z.**

ZONE UZ

CARACTERE DE LA ZONE UZ

La zone UZ est une zone où doivent trouver place les activités (artisanat, industries, commerces, bureaux, services, ...) qui, compte-tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UZ 1 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

Sont interdits les types d'occupation et utilisation du sol non autorisés à l'article UZ 2, notamment:

1. Toutes les constructions non liées à une activité industrielle, artisanale, commerciale ou de service, à l'exception de celles visées à l'article UZ 2.
2. Les lotissements à d'autres usages qu'artisanal, commercial ou industriel.
3. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
4. Les affouillements et exhaussements du sol (article R 442-2 § C) lorsqu'ils ne sont pas liés à l'aménagement de la zone.
5. Les carrières.
6. Toute démolition d'un bâtiment est soumise à permis de démolir.

**ARTICLE UZ 2 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉS
OU SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.**

Sont autorisés :

1. Les constructions à usage d'activités.
2. Les lotissements à usage d'activités.
3. Les installations et constructions nécessaires au bon fonctionnement de la zone : foyers, restaurants.
4. Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, eau potable, assainissement ...).
5. L'aménagement et la restauration des constructions existantes à usage d'habitation, ainsi que les extensions mesurées, compatibles avec la vocation de la zone.

Sont soumis à conditions spéciales :

6. Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone.

La construction de logements n'est admises que dans le corps du bâtiment d'activités.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 3 ACCES ET VOIRIE.

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les accès directs sont interdits sur les Routes Départementales.

2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que tout véhicule puisse faire demi-tour.

ARTICLE UZ 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

Date de la délibération : 23 octobre 2003

Article modifié : U.Z. 5

Il est inséré :

Caractéristique des terrains

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'extension de constructions existantes avant le 25 juin 1999, date de l'approbation du P.L.U. (ex P.O.S.) révisé, constructions qui ne sont pas détachées d'une unité foncière plus grande ».

* * *

Date de la délibération : 27 mai 2005

Article modifié : U.Z. 5

Caractéristique des terrains

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'une extension, dissociée ou non, de la construction existante avant le 25 juin 1999, date de l'approbation du Plan d'Occupation des Sols révisé.

2. Assainissement :

2.1. - Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un traitement préalable.

2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1000 m² cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décanteur, déshuilage, dégraissage,...

3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE UZ 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible, un terrain doit avoir des caractéristiques conformes aux articles 3 à 15 du présent règlement.

Dans tous les cas, tout terrain devra avoir une superficie supérieure ou égale à 1000 m² :

- que le terrain soit issu ou non d'un changement de destination ou d'affectation de bâtiment,
- que le terrain soit issu ou non d'une division de parcelles.

En cas de division, toute parcelle issue de la division, qu'elle soit bâtie ou non, doit présenter une superficie minimale de 1000 m².

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

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

Les constructions et les extensions devront être implantées à :

- 35 mètres de l'axe des routes départementales,
- 15 mètres de l'axe des voies communales.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

ARTICLE UZ 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égoût du toit ($L \ H/2$), sans toutefois être inférieure à 5 m.

La construction peut toutefois être réalisée sur la limite séparative dans le cas de parcelles de faible largeur ou d'extension de bâtiment ne respectant pas déjà ce recul, sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

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

Une distance minimum de 5 m. devra être respectée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UZ 9 EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 60% de la surface du terrain.

ARTICLE UZ 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants, ..., ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes, ...

La hauteur maximale des bâtiments, mesurée à l'accrotère, est de 9 mètres.

ARTICLE UZ 11 ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS - CLOTURES.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures minérales opaques sont interdites. La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

Les clôtures séparatives espaces publics / espaces privés seront constituées d'un grillage soudé, doublé d'une haie vive coté privé.

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

ARTICLE UZ 12 STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions ci-dessous :

- Pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour deux emplois.
- Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé des surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manoeuvres de chargement et de déchargement des véhicules.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors oeuvre de construction avec au minimum une place par logement.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

La règle applicable aux constructions ou établissements non -prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UZ 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Il est imposé, sur le domaine privé : soit un arbre de haut jet pour 100 m² d'unité foncière, soit un engazonnement sur au moins 20% de la superficie d'unité foncière.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

**ARTICLE UZ 15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION
DU SOL.**

Sans objet.

Date de la délibération : 21 novembre 2002

Il est inséré :

- création d'une Z.A.C. communautaire
- périmètre de la zone artisanale
- réalisation d'un rond point sur la RD 301

* * *

Date de la délibération : 27 mai 2005

- création d'un règlement spécifique UZe pour la Zone d'Aménagement Concerté de l'Épine