

## **ZONE UZe**

### **ACTIVITES ARTISANALES ET COMMERCIALES**

---

La zone UZe est une zone d'activités artisanales et commerciales sur le secteur de la ZAC de l'Epine. Ces activités compte-tenu de leur importance ne peuvent se situer au sein des zones d'habitation. Cette zone a fait l'objet d'une étude spécifique pour garantir la qualité urbanistique, architecturale et paysagère du site.

### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UZe 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS**

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

- Toutes les constructions non liées à une activité industrielle, artisanale, commerciale ou de service, à l'exception de celles visées à l'article Uze2
- Les lotissements à d'autres usages qu'artisanal, commercial ou industriel ;
- Les constructions à usage unique d'habitation n'ayant pas de lien direct avec l'activité exercée sur la parcelle ;
- Le stationnement de caravanes sauf pendant la durée des travaux ;
- Le stockage de véhicules désaffectés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils ne sont pas liés à l'aménagement de la zone.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ou à l'intégration d'un projet de construction.

## ARTICLE UZe 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATIONS DU SOL AUTORISES OU SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

### Sont autorisés :

- Les constructions à usage d'activités ;
- Les lotissements à usage d'activité ;
- Les installations et constructions nécessaires au bon fonctionnement de la zone : foyer, restaurants ;
- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, eau potable, assainissement ...) ;

### Sont soumis à conditions spéciales :

- 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 admise que dans le corps du bâtiment d'activité.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UZe 3 - ACCES ET VOIRIE

#### Uze 3 - 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 à cet effet.
- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Les accès directs sont interdits sur la RD 301, le chemin rural n°48 dit du Feu et le GR36.

#### UZe 3 - 2 : Voirie

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

### ARTICLE UZe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### UZe 4 - 1 : Alimentation en 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.

#### UZe 4 - 2 : Assainissement

##### a) Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau l'assainissement non collectif peut être autorisé après avis favorable des services compétents.

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

b) 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 être dirigées par des dispositifs appropriés.

Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus de 1 000 m<sup>2</sup> cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décanteur, déshuilage, dégraissage ...

c) Réseaux divers

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution est obligatoire.

**ARTICLE UZe 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour être constructible, un terrain doit avoir des caractéristiques conformes aux articles 3 à 14 du présent règlement.

Le terrain devra présenter une superficie suffisante pour satisfaire le cas échéant aux besoins de l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Dans tous les cas, tout terrain devra avoir une superficie supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup> :

- 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 1 000 m<sup>2</sup>.

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 UZe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

**a) Cas général :**

Les constructions devront être implantées soit à l'alignement ou avec un retrait de 5 mètres maximum.

**b) Pour les parcelles situées en bordure de la RD 301 :**

Les constructions devront toutes être implantées sur le même alignement indiqué au plan de zonage. De plus tout stockage de matériau, ... est prohibé entre l'alignement obligatoire défini au plan de zonage et la RD 301.

Une implantation autre pourra être admise pour les extensions des constructions existantes.

**ARTICLE UZe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**a) Cas général :**

Les constructions devront être implantées soit en limite séparative ou avec un retrait égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à l'égout du toit ou à l'acrotère et jamais inférieur à 5 mètres.

**b) Pour les parcelles situées en bordure de la RD 301 :**

Les constructions devront toutes être implantées avec un retrait égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à l'égout du toit ou à l'acrotère et jamais inférieur à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UZe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Sans objet.

**ARTICLE UZe 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet .

**ARTICLE UZe 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**a) Cas général :**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

**b) Pour les parcelles situées en bordure de la RD 301 :**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère par rapport au terrain naturel avant travaux.

Toutefois, chaque fois que des impératifs techniques l'exigeront, la hauteur des constructions pourra être supérieure sans excéder la hauteur définie pour le cas général.

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

## ARTICLE UZe 11 -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

### a) Toitures

Elles sont à traiter avec soin compte tenu de leur exposition dans le paysage. Les éléments techniques en toitures sont à éviter sauf impératif technique. Les matériaux seront de teinte schiste, dans la gamme des gris, noir ou argent (aluminium).

### b) Façades

Les matériaux apparents en façades doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit. Elles seront en bardage métallique, bois peint ou en maçonnerie.

Les couleurs sont : le blanc, toute la gamme de gris du clair au foncé, le noir, argent (aluminium). Les couleurs vives sont admises pour des éléments ponctuels d'appel. Les couleurs prosrites sont les beiges, les ocres et les bruns.

### c) Signalétiques

Les publicités et les enseignes doivent être intégrées aux façades des bâtiments ou aux clôtures et traitées en harmonie avec l'architecture. Leur surface ne devra pas excéder 10% de celle de la façade sur laquelle elle est appliquée. Toute publicité n'ayant pas de lien direct avec l'activité en place est interdite. Les enseignes lumineuses en bordure de la RD 301 sont interdites. Les enseignes sur pied et les enseignes avec néon sont interdites.

### d) Clôtures

#### Cas général :

Les clôtures maçonnées sont interdites sauf pour des murs bahut support des coffrets, boîtes aux lettres, ... Les clôtures devront être soit en grillage soit en maille soudée de teinte foncée

#### Pour les parcelles bordant la RD 301 :

Les clôtures sont interdites, Cependant les zones de stockage uniquement pourront être clôturées à l'intérieur de la zone aedificandi mentionnée au plan de zonage .

## ARTICLE UZe 12 -STATIONNEMENT

### UZe 12 - 1 : Dispositions générales

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes.

Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées ou prorata de la SHON qu'elles occupent.

UZe 12 - 2 : Normes 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 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces
- 1 place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface utile de bureau et de locaux recevant du public y compris pour les bâtiments publics
- 1 place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface utile de fabrication
- 1 place de stationnement par 200 m<sup>2</sup> de surface utile de stockage

Ces dispositions sont cumulatives.

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

Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

**ARTICLE UZe 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces verts devront avoir une superficie représentant 10% au moins de l'unité foncière. Ils seront plantés à hauteur d'un arbre haute tige ou d'agrément pour 100 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre haute tige pour 4 places.

Des plantations d'essences variées et de type bocagère, composées d'arbres de haute tige, seront réalisées de façon à intégrer les bâtiments portant atteinte au paysage.

Une bande plantée de 2 m de large doit être aménagée le long des voies et espaces publics.

Les haies seront composées d'essences variées bocagères. La plantation de conifères en haie est proscrite.

**SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UZe 14 -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.