

ZONE UAz

La zone **UAz** regroupe l'ensemble des activités économiques (artisanat, industrie, commerces, services...) qui sont **gérées sous la forme de ZAC**.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UAZ 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1.1 Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des Dispositions Générales

1.2 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Voir article 6 des Dispositions Générales

1.3 Sur l'ensemble de la zone

Au titre de la protection de la qualité de l'eau, toute construction est interdite dans une bande de **5 m** de part et d'autre des cours d'eau identifiés au plan.

- Les installations et travaux de toutes natures qui compromettraient le fonctionnement des équipements structurants déjà en place et le déroulement des manifestations nécessaires à l'économie du parc.
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles soumises à condition à l'article UAz2 -2
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes
- Les lotissements à usages autres que d'activités
- Les carrières
- Les dépôts sauvages de ferrailles, de matériaux de récupération, de vieux véhicules, de déchets ainsi que de combustibles solides ou liquides
- Les défrichements et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés
- Les affouillements et exhaussements de sol lorsqu'ils ne sont pas liés à l'aménagement de la zone.

ARTICLE UAZ 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sont admis sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone :

2.1 Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des Dispositions Générales

2.2 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Voir article 6 des Dispositions Générales

2.3 Sur l'ensemble de la zone

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation strictement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone à condition et qu'elles ne soient pas édifiées avant la réalisation des constructions ou installations à usage commercial, de services, ou de bureaux auxquelles elles se rattachent.
- La construction de bâtiments annexes aux habitations.
- Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants, commerce, hôtels, ...).
- Les entrepôts et dépôts à condition qu'ils soient directement liés aux activités de commerces, bureaux, services autorisés.
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules prévus à l'article R.442.2b du Code de l'Urbanisme, s'ils s'intègrent à l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 442-2 c du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils soient directement liés aux constructions et installations autorisées dans la zone, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12,13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
- Tout projet de construction neuve ou de rénovation de bâtiment destinés à l'habitation, situé à l'intérieur de la zone de nuisance sonore de la RN 12, classée voie bruyante de type 3 définie au plan, sera soumis aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 Octobre 1978 modifié le 23 Février 1983 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UAZ 3 - ACCES ET VOIRIE.

3.1 - Accès

3.1.1. 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.

3.1.2. Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas entraver la desserte générale du parc d'activité ni porter atteinte à la sécurité publique

3.2 - Voirie

3.2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.2. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

3.2.3. Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UAZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable (AEP).

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement dans les conditions conformes aux règlement en vigueur et aux prévisions des annexes sanitaires jointes au dossier du P.L.U.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement serait nécessaire.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

4.2.2 - 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.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

4.3- Déchets :

Toute construction nouvelle doit permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage de conteneurs destinés à recevoir les déchets en attente de collecte.

Le traitement et l'évacuation des déchets industriels devront être conformes à la réglementation en vigueur relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux.

4.4 - Réseaux divers :

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

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution et ces dernières sera imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

4.5- Electricité – téléphone :

Dans la mesure du possible, toute construction ou installation doit pouvoir être desservie par câbles enterrés à partir des réseaux publics de distribution et les antennes et paraboles non visibles de l'espace public.

Les coffrets de distribution et les transformateurs seront intégrés harmonieusement dans les façades, entrées ou clôtures des constructions projetées.

ARTICLE UAZ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

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 UAZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

6.1- Voies routières

Les constructions devront être implantées à **5 m** au moins de l'alignement des voies routières publiques ou privées sous réserve des dispositions particulières à certaines voies figurées au plan par des lignes tiretées.

6.2- Voies ferrées

Sauf dispositions spéciales figurées au plan par une ligne tiretée, les constructions devront être implantées à une distance de 2 m de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article 5 de la Loi du 15 Juillet 1845 sur la police des chemins de fer.

Préalablement à tout projet de clôture ou de construction le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès de la SNCF ;

Les implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées en cas de reconstructions après sinistre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires au service public ferroviaire.

6.3- Règles alternatives

Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions implantées en biais par rapport à la voie avec un angle compris entre 30° et 150°.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas, la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

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...)

6.4- Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

6.5- Réseaux d'énergie électrique

6.5.1. Lignes existantes –

Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

6.5.2. Lignes futures - Sans objet.

6.6- Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

ARTICLE UAZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives :

- soit au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit sans toutefois être inférieur à **5 m**,
- soit nulle, à condition de respecter les règles de construction en vigueur s'agissant de l'acoustique et de la sécurité incendie.

7.2- Implantations différentes:

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre de bâtiment ne respectant pas la règle. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

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 UAZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.

Entre deux constructions non jointives, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être aménagée un espace suffisant pour permettre :

- l'entretien facile du sol et des constructions
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espace ne pourra être inférieur à **5 m**.

ARTICLE UAZ 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles de la section II du présent chapitre.

Toutefois, il est imposé de respecter **70%** d'emprise au sol maximum.

ARTICLE UAZ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**10.1. Hauteur des constructions par rapport à la largeur des voies**

Il n'est pas fixé de règles particulières

10.2. Hauteur maximale :

Les volumes des constructions projetées seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans l'aménagement d'ensemble.

Le point le plus haut de toute construction ne pourra dépasser une hauteur de **15 m**. Cette hauteur maximale ne s'applique pas aux installations telles que cheminées, grues,...

10.3. Mesures dérogatoires :

Les dispositions de l'alinéa 10.2 concernant la hauteur maximale, ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques lorsque leurs caractéristiques l'imposent (tels que les silos, cheminées, pilonne,), ainsi que pour certains bâtiments ou équipements qui nécessitent une hauteur supérieure, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement paysager
- aux constructions existantes ne respectant pas cette règle.
- dans le cas d'une extension d'une construction déjà existante ne respectant pas les dispositions de l'article 10.2, dans ce cas l'extension se fera sans dépasser la hauteur du bâtiment initial.
- pour les installations telles que cheminées, grues, ouvrages de superstructures,

Des dispositions différentes peuvent être adoptées lorsque la construction projetée est adossée à une construction existante : la hauteur à l'égout sera déterminée pour assurer l'harmonie des volumes de la future construction et de la construction existante.

ARTICLE UAZ 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures lorsqu'elles existent seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières.

11.1. Tenue des parcelles

La demande de permis de construire devra intégrer un plan de l'aménagement de l'ensemble de la parcelle qui visera l'intégration à l'environnement par la prise en compte du site général et notamment de la végétation existante. Le plan portera l'indication des plantations qui seront réalisées en rive sur le terrain.

Quelle que soit leur destination, les terrains devront être aménagés et entretenus de telle manière que l'aspect général du parc d'activités ne s'en trouve pas altéré.

La conception architecturale du logement mentionné à l'article 2.3 devra rappeler celle du bâtiment d'activités. Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes ; si l'intégration au bâtiment n'est pas possible, les zones de stockage seront de préférence localisées loin des voies de desserte et isolées des espaces publics d'où elles pourraient être perçues.

11.2. Les constructions

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement naturel bâti et participer à l'affirmation de l'identité du parc :

- par la simplicité et les proportions de leurs volumes ainsi que par la forme des toitures,
- par le dimensionnement et le rythme des percements,
- par la qualité des matériaux utilisés et l'harmonie des couleurs : dans tous les cas, le traitement des différentes façades sera tel qu'elles puissent être vues avec intérêt depuis l'espace public. En particulier, les constructions perceptibles depuis la rocade devront révéler une image valorisante pour le parc. L'emploi à nu de matériaux de remplissage destinés à être enduits est prohibé. Les façades arrière et latérales devront être traitées en cohérence et harmonie avec la façade principale. Le choix des couleurs pour les matériaux de façade et de couverture se fera dans un souci d'harmonie et d'intégration dans le site : ils devront être cohérents avec les teintes d'enseignes et de logos présents sur la parcelle.

11.3. Les clôtures

- Les clôtures éventuelles doivent être simples et constituées de matériaux de bonne qualité de manière à s'intégrer au mieux à l'environnement paysager et en harmonie avec l'aspect des clôtures voisines.

- Elles seront constituées :

- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive,
- soit d'une seule haie vive.

ARTICLE UAZ 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

La superficie à prendre en compte pour chaque place de stationnement est de 25 m² (accès compris).

12.2. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

12.3. Toutes ces dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires de façon à ce que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules soient assurées en dehors des voies publiques.

12.4. Il est exigé :

- **pour les constructions à usage de logements** : une place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON
- **pour les constructions à usage de bureaux ou à usage communautaire** : une place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON
- **Pour les hôtels** : une place par chambre
- **Pour les restaurants** : une place par tranche de 10 m² de salle de restauration
- **Pour les constructions à usage de commerce** : jusqu'à 1000 m² de surface de vente, 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente et au-delà de 1000 m² 1,5 places par tranche de 50 m².

La règle applicable à toute construction ou installation non prévue ci-dessus est celle de la catégorie à laquelle elle est le plus directement assimilable.

12.5. Cas particulier :

Dans le cas de projet important, ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins réels qui pourront être différents de ceux qui auraient été calculés avec les normes ci-dessus.

12.6 – Modalités d'application :

12.6.1 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il peut 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 L421.3 du Code de l'Urbanisme.

12.6.2 Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

ARTICLE UAZ 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme : toute création d'accès ou de réseaux divers y est interdite.
- L'ensemble de la superficie des terrains non imperméabilisés fera l'objet d'un aménagement paysager, en cohérence avec l'aménagement des espaces publics environnants
- Le projet d'aménagement paysager devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

13.2 L'aménagement paysager de la parcelle sera réalisé en même temps que les travaux de constructions.

13.3 Les aires de stockages feront l'objet d'un aménagement particulier. Elles seront masquées par des haies ou "écran végétal".

13.4 La bande de **5 m** située de part et d'autre des cours d'eau identifiés au plan devra être traité en espace vert engazonné.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UAZ 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées à la section II du présent règlement.
