

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UZ.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- a) Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sauf celles définies à l'article UZ.2.2.
- b) Les terrains de camping.
- c) Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- d) Les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, de combustibles solides ou liquides.
- e) Les affouillements et exhaussements du sol nécessitant une autorisation au titre de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas nécessaires lors des travaux de constructions et de terrassement.
- f) Les carrières.

ARTICLE UZ.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**1. Rappels**

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
Articles R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.
Articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
Articles R.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme
- e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
Article L.311-1 du Code Forestier.
- f) Les travaux visés à l'article R.442-1 alinéa 2 et R.422-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration de travaux, conformément à l'article L.422-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- a) Les constructions à usage de commerce ou d'activité sont admises à condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation, et à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone.
- b) Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité de la zone.
- c) En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ.3 - Accès et voirie

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UZ.4 - Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Le permis de construire peut imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions ou installations. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

3. Electricité - Téléphone

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondant sur les parcelles privées doivent l'être également. Les coffrets de raccordements devront figurer sur les plans des façades.

ARTICLE UZ.5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE UZ.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Constructions nouvelles, publiques ou privées

Les constructions peuvent être édifiées en limite de voie ou d'emprise publique, ou avec un recul de 3 m minimum par rapport à la limite de la voie ou de l'emprise publique, sauf dispositions contraires portées au plan.

2. Extension des bâtiments existants

- ◆ Dans le prolongement ou en retrait des murs existants si ceux-ci sont à moins de 5 m de la limite de la voie.
- ◆ En limite de voie s'il s'agit d'une extension liée aux activités.

ARTICLE UZ.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives.

2. Si elles ne sont pas implantées en limite séparative :

- ◆ La distance horizontale à la limite séparative, mesurée normalement à tout point d'une partie de construction comportant des baies principales devra être au moins égale à la hauteur de cette façade par rapport au sol naturel mesuré au pied de la façade, avec un minimum de **6 m**.
- ◆ Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de toute partie de construction aux limites séparatives devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point par rapport au terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à **3 m**.

ARTICLE UZ.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 1. Les constructions peuvent être contiguës.**
- 2. Lorsqu'elle ne sont pas contiguës**, les constructions devront être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche et le plus bas d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment entre ces deux points.
En aucun cas cette distance ne pourra être inférieure à **3 mètres**.

ARTICLE UZ.9 - Emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas limitée.

ARTICLE UZ.10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **18 m**, excepté l'aménagement des constructions existantes sans augmentation de hauteur.

ARTICLE UZ.11 - Aspect extérieur

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- ◆ Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- ◆ Aux sites.
- ◆ Aux paysages naturels ou urbains.
- ◆ Ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

ARTICLE UZ.12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation du stationnement sera obligatoirement fourni. A titre indicatif, la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².

1. **Lors de toute opération de construction**, il devra être réalisé des aires de stationnement dont le nombre est défini ci-après (le résultat sera arrondi par défaut).

Logements locatifs financés avec prêt aidé de l'Etat	1 place/logement
Logements collectifs	1,5 place/logement + 1 place banalisée pour 10 logements
Logements individuels	2 places/logement dont 1 place dans le volume de la construction
Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs	1 place pour 3 chambres
Bureaux	60% de la SHON
Activités artisanales, locaux industriels, laboratoires	40% de la SHON
Dépôts, Entrepôts	20% de la SHON
Commerces inférieurs à 700 m ² de surface de vente	1 place/30m ² de SHON avec un minimum d'une place
Commerces supérieurs à 700 m ² de surface de vente	100% de la SHON + places nécessaires aux aires de livraisons
Commerces soumis à CDEC	1,5 fois maximum la SHON des bâtiments affectés au commerce
Restaurants, cafés, salles de réunions	1 place pour 10 personnes
Hôtels, hôpitaux, cliniques, établissements de soins	40% de la SHON
Etablissements d'enseignement :	1 place/logement de fonction +
Primaire	1 place pour 2 classes
Secondaire du 1 ^{er} degré	1 place/classe
Secondaire du 2 nd degré	2 places/classe
Secondaire 2 roues	1m ² pour 2 élèves

2. Les cas non prévus devront être assimilés aux établissements auxquels ils se rapprochent ou à défaut faire l'objet d'une étude particulière.
3. **Le nombre de places de stationnement nécessaires** au fonctionnement et à la fréquentation des équipements de services publics et des établissements culturels ou culturels recevant du public sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de l'équipement ou du service public, de leur groupement, de la situation de la construction, des possibilités de dessertes par les transports en commun et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

Pour la détermination du nombre de places nécessaires à la satisfaction des besoins des dits équipements, les places offertes dans les parcs publics de stationnement existant et projetés dans un rayon de 500 m pourront être prises en compte après justification des possibilités effectives d'utilisation de ces places en fonction de l'époque, du jour ou des plages horaires pendant lesquels les besoins devront être satisfaits.

4. **Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement**, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
A défaut de pouvoir réaliser les obligations ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.
5. **En cas de changement de destination des locaux** et d'agrandissement, il sera exigé le nombre de place de stationnement correspondant au besoin nouveau généré calculé selon les normes ci-dessus.

ARTICLE UZ.13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1. **Les surfaces libres de toute construction**, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Il est imposé un arbre de haute tige par 100 m² de terrain libre.
2. **Espaces boisés classés.**
Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
Tout défrichement est interdit.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités de construction résultent de l'application des règles des articles UZ.3 à UZ.13.

ARTICLE UZ.14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.