

## TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UIz

#### Caractère de la zone

Cette zone correspond à une partie de la ZAC de La Colline.

Cette zone est destinée principalement aux activités industrielles, artisanales, tertiaires, logistiques, aux services, aux commerces (grandes, moyennes et petites surfaces), aux activités de vente de production horticole, aux équipements hôteliers, aux équipements publics, aux constructions et installations à usage agricole et leurs extensions.

Les habitations sont admises à la condition qu'elles soient destinées exclusivement aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.

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

### **ARTICLE Uiz1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1 - L'activité d'élevage.
- 1.2 - Les parcs d'attraction ouverts au public.
- 1.3 - Les garages collectifs de caravanes de plein air.
- 1.4 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 - Les terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- 1.6 - Les habitations légères de loisirs et les mobil - home.
- 1.7 - Les décharges, les épaves et les centres d'enfouissement technique.
- 1.8 - L'ouverture de carrières.
- 1.9 - Les gardiennages d'animaux.
- 1.10 - Sont également interdites toutes les occupations et utilisations du sol visées à l'article Uiz2 et qui ne répondent pas aux conditions édictées à cet article.

### **ARTICLE Uiz2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1 - Les locaux à usage d'habitation et leurs extensions destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour la bonne marche et la surveillance des occupations et des utilisations du sol autorisées dans la zone.
  - 2.2- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol autorisées dans la zone, s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général.
- Sont également autorisés les plans d'eau d'agrément sous réserve que leur superficie ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>.
- 2.3 - Les aires de sports et de jeux à condition d'être directement liées aux établissements dont l'activité est admise dans la zone.
  - 2.4 - Le stationnement de caravane, quelle qu'en soit la durée, sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, à condition d'être non visible du domaine public et que le nombre soit limité à une unité.
  - 2.5 - Les élevages domestiques sous réserve qu'ils ne soient pas soumis à la réglementation sanitaire départementale ou à déclaration ou à autorisation.
  - 2.6 - Le stockage divers lié à l'occupation et à l'utilisation du sol autorisées à condition d'être non visible du domaine public.
  - 2.7 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, déchets etc...) à condition d'être non visible du domaine public.

## ZONE UIZ

- 2.8** Sauf en ce qui concerne les prescriptions d'alignement, les articles 3 à 13 ne s'appliquent pas :
- aux immeubles existants avant la mise en vigueur de l'ancien PAZ (20 décembre 1995) dans le cas de travaux d'entretien ou de grosses réparations.
  - Aux équipements d'infrastructure liés à la voirie, aux réseaux divers.
  - A la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UIz3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou par celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

3.3- La partie terminale des voies en impasse doit être aménagée pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

3.4- Sur la RD 62 actuelle, aucun accès n'est autorisé à moins de 20 m des carrefours. Cette distance est mesurée à partir de l'intersection de l'axe des voies concernées.

3.5- Sur la RD 62 actuelle, les largeurs des accès doivent être suffisantes pour que les véhicules les plus longs n'aient pas à circuler lors des entrées ou sorties hors de la voie de droite de la chaussée.

### ARTICLE UIz4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 - Alimentation en eau potable

##### *Eaux domestiques*

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

##### *Eaux industrielles*

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées à un réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain, en accord avec les autorités compétentes.

#### 4.2 - Assainissement

##### 4.2.1 - *Eaux usées domestiques*

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

##### 4.2.2 - *Eaux usées industrielles*

Tout déversement d'eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. L'autorisation fixe les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues en fonction de la nature du réseau à emprunter et des traitements mis en œuvre. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

#### 4.2.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne peuvent être évacuées sur la voie que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir. En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire. D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif et doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction.

Le rejet de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

#### 4.3 - Desserte électrique et télécommunication

Tout raccordement d'une nouvelle installation, devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

#### **ARTICLE Uiz5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune règle n'est fixée

#### **ARTICLE Uiz6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### 6.1 - Dispositions générales

Les dispositions de cet article s'appliquent à toutes voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction.

Le terme « alignement » désigne l'alignement selon les termes réglementaires, mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique ou non, hormis les chemins à usage piétonnier.

##### 6.2 - Règles d'implantation

6.2.1 - Les constructions doivent être implantées conformément aux indications portées sur le schéma des orientations d'aménagement (pièce n° 3). A défaut, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

6.2.2 - Les portails ou barrières doivent être implantés soit à l'alignement, soit avec un retrait de 5 mètres par rapport à celui-ci.

6.2.3 - Les installations techniques de faible emprise nécessitant un accès direct à partir de la voirie peuvent être implantées à l'alignement (transformateur par exemple).

#### **ARTICLE Uiz7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Par rapport aux limites séparatives joignant l'alignement :

7.1.1 - Sur les parcelles d'une taille inférieure à 3 000 m<sup>2</sup>, les constructions peuvent être édifiées sur l'une des limites séparatives, sous réserve du respect des normes de sécurité (protection incendie notamment), sauf indication portée sur le schéma des orientations d'aménagement (pièce n° 3).

7.1.2 - Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur limites séparatives, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres.

**7.2 - Par rapport aux limites séparatives ne joignant pas l'alignement :**

La distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres.

**ARTICLE Uiz8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Aucune règle n'est fixée.

**ARTICLE Uiz9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface totale de l'unité foncière.

**ARTICLE Uiz10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**10.1** - La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au milieu du bâtiment jusqu'au sommet du bâtiment, y compris l'acrotère. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, les engins de levage fixes, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article. Lorsque le terrain est en pente, le point de référence est pris au milieu de la façade de la construction.

La hauteur maximale ne doit pas excéder 12 mètres.

**10.2** - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants, sous réserve d'une bonne intégration du site:

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant, dont la hauteur ne serait pas conforme aux dispositions de la présente règle.
- Pour des raisons techniques, fonctionnelles ou une cohérence architecturale avec les bâtiments voisins.
- Pour les équipements d'intérêt général dont la vocation nécessite une grande hauteur.

**ARTICLE Uiz11 - ASPECTS EXTERIEURS**

L'implantation et l'architecture des bâtiments et ouvrages à édifier doivent assurer une bonne intégration des constructions dans l'ensemble de la zone et participer à la qualité de celle-ci.

Les différentes parties des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de traitement.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après.

**11.1 - Les toitures**

Sont autorisées :

- les toitures-terrasse,
- les toitures à faible pente (inférieure à 5 %). Dans le cas de plusieurs pentes, celles-ci doivent être masquées par un acrotère horizontal ou par la partie supérieure de la façade.

Les équipements publics ne sont pas soumis à ces règles.

Les autres formes de toitures peuvent être admises sous réserve d'une bonne intégration au site.

### **11.2 - Les matériaux**

Sont autorisés la maçonnerie enduite, la pierre, la brique, le bardage et les murs rideaux.

Tous les matériaux laissés bruts sont interdits.

Les toitures en tôles ondulées et en fibrociment sont interdites.

### **11.3 - Les couleurs**

La coloration des façades dans le cas des murs rideaux ou bardage, sera choisie selon la palette de couleurs de la zone : gris, blanc, noir.

Exception : les entreprises dont les couleurs sont définies par un concept national ou international.

Les couleurs vives sont autorisées pour les menuiseries et des éléments de petites surfaces.

Les couleurs vives sont autorisées pour les enseignes ou logo des entreprises, sous réserve de leur insertion dans le site et de la prise en compte des conditions de sécurité des usagers de la route.

### **11.4 - Les clôtures**

11.4.1 - En bordure des voies publiques, les clôtures sont obligatoires pour délimiter les parties privatives des parties publiques existantes ou futures.

Elles seront en treillis soudé à mailles rectangulaires, plastifiées RAL 6009 ou équivalent. Leur hauteur sera comprise entre 1,50 m et 2 m maximum. Les entrées pourront être marquées par un muret de pierre, de brique, de maçonnerie enduite de 1,5 m de hauteur.

L'absence de clôture peut être autorisée pour certaines activités (commerces, bureaux) sous condition d'un aménagement spécifique.

11.4.2 - En limites séparatives, les clôtures seront constituées d'un grillage d'une hauteur de 2 m maximum couleur verte, doublé ou non d'une haie.

11.4.3 - Pour des raisons spécifiques de sécurité, des clôtures différentes peuvent être autorisées.

## **ARTICLE Uiz12 - STATIONNEMENT**

12.1 - Le stationnement des véhicules (livraison, service, personnel, visiteurs) correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Les projets doivent respecter le nombre de places minimum :

- construction à usage d'habitation autorisée : 2 places par logement,
- activités tertiaires, services : 2,5 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- activités industrielles et entrepôts : 0,5 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- activités commerciales inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup> : 3 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- activités commerciales supérieure à 200 m<sup>2</sup> : 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- hôtel : 1 place par chambre,
- restaurant : 1 place pour 4 couverts.

12.2 - Le pétitionnaire justifiera, dans le cadre de la demande de permis de construire, du nombre de places prévues en fonction de la nature de son activité, du nombre d'emplois et des évolutions envisagées. Les modalités de stationnement des véhicules de livraison et de service seront également précisées.

### **ARTICLE UIz13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

**13.1** - Les projets doivent s'inscrire dans l'objectif général de création d'une zone d'activités paysagée.

Les espaces extérieurs doivent participer à la création d'un paysage de qualité, en accompagnement des dispositions d'aménagement du domaine public.

La conception des projets devra prendre en compte les caractéristiques propres à chaque parcelle : situation dans la zone, topographie, façade sur rue...

**13.2-** Les marges de reculement en bordure de voirie sont à traiter de la façon suivante :

- les espaces libres sont à aménager en espaces verts.
- Les aires de stationnement doivent être isolées de la limite avec le domaine public par un espace vert, et plantées d'arbres de haute tige.
- Les aires de services ou de manœuvre sont à masquer par des espaces verts.

**13.3** - Les arbres de haute tige existants, non dépérissant, sont à conserver dans la mesure du possible.

**13.4** - Le bassin de rétention doit s'inscrire dans un aménagement paysagé.

**13.5** - L'obligation particulière de plantation indiquée sur le document graphique des orientations d'aménagement relatives au secteur porte sur une bande de 5 m de largeur aménagée en espace vert (pelouse et arbustes), avec une haie continue implantée en limite de propriété.

**13.6** - Les terrains classés en « espace boisé à conserver » sur le plan de zonage sont soumis au régime de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UIz14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

La surface de plancher totale ne peut dépasser pour l'ensemble de la zone UIz : 43 500 m<sup>2</sup>.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article 2, la surface de plancher totale, ne pourra dépasser 200 m<sup>2</sup> sur chaque parcelle.