

## **ZONE UZ**

### **ARTICLE UZ.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans les espaces délimités sur le document graphique de zonage, au titre de l'article R151-43-4 du code de l'urbanisme, toutes les nouvelles occupations et utilisations du sol sont interdites.

Les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article UZ. 2 sont interdites.

### **ARTICLE UZ.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Secteur UZ/S1**

1 - Les constructions d'activités, à condition qu'elles soient de type suivant:

- activités de production et de recherche
- bureaux
- stockage
- formation, séminaires et congrès
- restauration, commerces, services
- hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- équipements collectifs
- de stationnement
- les clôtures.

2 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement indispensables au bon fonctionnement de l'entreprise, plus particulièrement pour assurer la surveillance des établissements dans la limite de 5% de la surface construite.

3 - Les aires de stationnement ouvertes au public ou pouvant contenir au moins 10 véhicules.

4 - Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou liées à des réseaux d'infrastructure.

5 - Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à la réalisation des constructions autorisées ou de travaux publics.

6 - Les installations classées.

#### **Secteur UZ/S3**

1 - Les constructions d'activités, à condition qu'elles soient de type suivant:

- activités de recherche
- bureaux
- formation, séminaires et congrès
- restauration,
- commerces
- services
- hébergement hôtelier ou para-hôtelier

- équipements collectifs
- de stationnement
- les clôtures.

2 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement indispensables au bon fonctionnement de l'entreprise, plus particulièrement pour assurer la surveillance des établissements dans la limite de 5% de la surface construite.

3 - Les aires de stationnement ouvertes au public ou pouvant contenir au moins 10 véhicules.

4 - Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou liées à des réseaux d'infrastructure.

5 - Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à la réalisation des constructions autorisées ou de travaux publics.

6 - Les installations classées.

#### Secteur UZ/S5

1 - Les constructions d'activités, à condition qu'elles soient de type suivant:

- bureaux
- stockage
- services
- équipements collectifs
- de stationnement
- les clôtures.

2 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement indispensables au bon fonctionnement de l'entreprise, plus particulièrement pour assurer la surveillance des établissements dans la limite de 5% de la surface construite.

3 - Les aires de stationnement ouvertes au public ou pouvant contenir au moins 10 véhicules.

4 - Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou liées à des réseaux d'infrastructure.

5 - les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à la réalisation des constructions autorisées ou de travaux publics.

#### **ARTICLE UZ.3 - ACCES ET VOIRIE**

Tout secteur:

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés aux types de constructions ou d'utilisations du sol autorisées et présentent toutes les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des personnes et des biens.

Le nombre d'accès sur les voies publiques ou privées ouvertes ou non à la circulation publique, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est

desservi par plusieurs voies, les constructions ou utilisations du sol peuvent n'être autorisées que sous réserve que le ou les accès soient établis sur la ou les voies où la gêne pour la circulation est la moindre.

Tout accès occupera le minimum d'espace sur la voie publique compte-tenu de la largeur de celle-ci et des rayons de giratoire des véhicules et sera aménagé de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute construction ou utilisation du sol autorisée doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte ou non à la circulation publique répondant aux exigences de sécurité des personnes et des biens.

Les voies privées ouvertes ou non à la circulation publique doivent présenter toutes les caractéristiques permettant la circulation et les manœuvres des véhicules des services publics dans des conditions normales.

Tout aménagement d'accès entraînant une dégradation du domaine public, comme tout éventuel déplacement du mobilier urbain sera à la charge du preneur. Les travaux devront être agréés par les services compétents.

Ces caractéristiques devront être agréés par les services compétents particulièrement sous les aspects géométriques, structure des chaussées et revêtements.

La continuité des voies et chemins, délimités sur le document graphique de zonage au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme, doit être maintenue.

Aucun accès nouveau n'est autorisé sur la RD820 et sur la RD945.

## **ARTICLE UZ.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau potable :**

Toute construction ou utilisation du sol autorisée doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et être conforme au règlement du Service des Eaux.

### **2. Assainissement :**

#### **2.1. Eaux usées :**

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement collectif, doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Le branchement sur le réseau public se fera par l'intermédiaire de regards ou de boîtes de raccordement accessibles pour les contrôles et prélèvements des autorités compétentes.

L'installation en amont de ce branchement devra posséder une capacité de rétention suffisante pour que les effluents en cas de défaillance du système de prétraitement puissent être stockés jusqu'à fonctionnement correct du système.

#### **2.2. Eaux pluviales :**

Les eaux de toiture, espaces verts et zones piétonnes non susceptibles d'être polluées pourront être évacuées par infiltration dans la parcelle correspondante ou dans le système

général de collecte des eaux pluviales de la ZAC.

Les eaux pluviales des surfaces consacrées au stationnement et aux circulations autres que piétonnes et susceptibles d'engendrer des pollutions chroniques localisées ou des pollutions accidentelles feront l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le système général de collecte des eaux pluviales de la ZAC. Ce prétraitement devra recevoir l'agrément des services compétents.

### **3. Electricité et réseaux secs:**

Le raccordement aux réseaux EDF, GDF, PTT, Vidéocommunication, Télécommunication et autres doit recevoir l'agrément des services gestionnaires compétents.

## **ARTICLE UZ.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

## **ARTICLE UZ.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **1 - Cas général :**

- Les constructions devront être implantées à 12 m au moins de l'axe des voies publiques. A l'exception des façades de bâtiments de forme courbe, les façades des bâtiments devront être parallèles, perpendiculaires ou respecter un angle de 45° par rapport à l'axe des voies.

### **2 - Cas particuliers :**

Le long de RD 820, il est imposé un retrait minimum de 25 m par rapport à l'axe.

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

Les constructions doivent être implantées:

- soit en limite séparative.
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 mètres.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UZ.9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UZ.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel moyen avant travaux en rive ou à l'acrotère des constructions, à l'exception des superstructures et ouvrages techniques exclus, est fixée à :

Secteur UZ/S1: 14 mètres.

Secteur UZ/S3: 16 mètres.

Secteur UZ/S5: 12 mètres.

## ARTICLE UZ.11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1 - Constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les façades seront traitées en faisant appel exclusivement aux produits verriers, métalliques ou terres cuites apparentes de la Région. Toutefois, le béton sera accepté s'il est bien traité et s'il apporte une valorisation architecturale.

### 2 – Stockage- chargement

Tout matériau, équipement ou fourniture devront être entreposés dans des bâtiments clos, sauf disposition particulière (écran visuel végétal ou autre) à soumettre à l'agrément de l'aménageur.

### 3 – Aspect extérieur des réseaux

Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

### 4 – Talus et murets de soutènement

Tous les talus seront obligatoirement et intégralement recouverts de végétation dense.

Un plan faisant apparaître les modifications apportées par rapport au terrain naturel avant travaux (remblais-déblais) doit être annexé au dossier de demande de permis de construire.

- Cas général : Les clôtures, si elles sont réalisées, devront être traitées par une maille métallique soudée de couleur verte, dans un seul plan vertical. L'attache au sol ne pourra comporter ni mur bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur verte, à profil fermé sans dés de fondation apparents.
- Zone inondable: Les clôtures devront être transparentes hydrauliquement.

## ARTICLE UZ.12 - STATIONNEMENT

Il est exigé d'assurer en dehors des voies, le stationnement des véhicules automobiles ou deux roues correspondant aux besoins des constructions et utilisations des constructions projetées ou aménagées.

Les aires de stationnement sur l'unité foncière doivent être suffisantes pour les véhicules de livraison, de service et des visiteurs d'une part, et pour les véhicules du personnel d'autre part.

Ces diverses aires de stationnement doivent être créées sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques ou privées communes.

Les aires de stationnement non couvertes devront être réalisées en matériaux perméables, de couleur en harmonie avec le site. Ces aires devront d'autre part être plantées à raison d'un arbre de haute tige de diamètre 8-10 pour 30 m<sup>2</sup> de surface minéralisée.

Il doit être aménagé les aires de stationnement automobiles suivantes, définies en fonction du seul usage principal du bâtiment:

#### Cas général

Bureaux:

Il est imposé une place de stationnement par emploi ou par tranche de 25 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre, la norme retenue étant celle qui est la plus favorable à la création du plus grand nombre de places constructions à usage d'habitation:

Il est imposé 2 places de stationnement par logement.

#### Secteur UZ/S1

- Bâtiments de stockage:  
Il est imposé une place de stationnement par emploi ou par tranche de 150 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre.
- Etablissement industriels:  
1 place de stationnement par emploi ou par tranche de 50 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre, la norme retenue étant celle qui est la plus favorable à la création du plus grand nombre de places.
- Etablissements commerciaux:  
Il est imposé une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher jusqu'à 500 m<sup>2</sup> de surface de vente et une place par tranche de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les surfaces commerciales de plus de 500 m<sup>2</sup>.
- Hôtels et restaurants:  
Il est imposé 9 places de stationnement pour 10 chambres et 1,5 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

#### Secteur UZ/S3

- Etablissements commerciaux:  
Il est imposé une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher jusqu'à 500 m<sup>2</sup> de surface de vente et une place par tranche de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les surfaces commerciales de plus de 500 m<sup>2</sup>.
- Hôtels et restaurants:  
Il est imposé 9 places de stationnement pour 10 chambres et 1,5 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

#### Secteur UZ/S5

- Bâtiments de stockage :  
Il est imposé une place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Autres constructions tous secteurs :  
La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables, sauf justificatif présenté par le pétitionnaire et approuvé par l'aménageur.

### **ARTICLE UZ.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Toute demande de permis de construire doit comporter un inventaire des arbres existants. Les plantations existantes devront être maintenues, à l'exception des

emprises des bâtiments où elles devront être remplacées par des plantations équivalentes.

Il doit être planté au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace vert.

Un plan de végétation doit être annexé au dossier de demande de permis de construire et être présenté à l'aménageur.

Ne pourront être comprises dans les espaces verts, l'emprise au sol des bâtiments, les aires de stationnement à l'air libre sous couvert végétal, les voies de desserte et de dégagement à l'intérieur de la parcelle, les cours de service et les emplacements pour poste de transformation, et, plus généralement, toute minéralisation par rapport au terrain naturel.

Par contre, pourront être incluses dans les espaces verts, les aires de stationnement extérieur si elles sont réalisées en béton gazon.

#### Secteurs UZ/S1 et S3

La proportion minimale d'espaces verts est fixée à 12 %.

#### Secteurs UZ/S5

La proportion minimale d'espaces verts est fixée à 10 %.

### **ARTICLE UZ.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

### **ARTICLE UZ.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE UZ.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.