

3.2.7

Règlement zone UZ

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire
en date du :

Le président :

Les dispositions applicables à chaque zone et secteur résultent de la combinaison des dispositions générales et des dispositions particulières.

DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE UZ

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s’y rattachent.

Les dispositions applicables à la zone et ses secteurs résultent de la combinaison des dispositions générales et des dispositions particulières.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l’attention des constructeurs et de l’ensemble des usagers du Plan Local d’Urbanisme intercommunal est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire et susceptibles d’affecter la zone :

- *Risques d’inondation identifiés au plan de zonage, soit par débordement, rupture de digue ou ruissellement ;*
- *Risques miniers ;*
- *Risques de mouvement de terrain lié à la présence de carrières souterraines ;*
- *Risques technologiques.*

Il revient aux maîtres d’ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Par ailleurs, il est vivement conseillé de se rapporter aux Annexes du PLUi pour prendre connaissance de l’ensemble des servitudes : périmètres de protection des canalisations de gaz, exposition au bruit, couloirs aériens etc.

THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone **UZ** est une zone d'activités Industrielle et Logistique Majeure. La zone UZ a également pour vocation l'accueil de services et de bureaux. Les constructions à destination d'enseignement ainsi que de restauration sont également admis.

La zone UZ comporte un secteur spécifique :

- **UZa** : secteur d'activités Industrielle et Logistique permettant notamment la réalisation de bâtiments de grande hauteur. Le secteur UZa a également pour vocation l'accueil de services et de bureaux.

SECTION A. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES, AUTORISEES OU
AUTORISEES SOUS CONDITIONS

| Destination | Sous-destination | Autorisée | Autorisée sous condition | Interdite |
|---|---|-----------|--------------------------|-----------|
| Exploitations agricoles ou forestières | Exploitation forestière | | | X |
| | Exploitation agricole | | | X |
| Habitations | Logement | | X | |
| | <p><u>Sont autorisés sous condition :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions destinées à l'hébergement des personnes dont la présence permanente à proximité est nécessaire pour assurer la surveillance d'une activité autorisée, intégrés dans le volume existant de l'activité. | | | |
| | Hébergement (résidences ou foyers avec services) | | | X |
| Commerces et activités de service | Artisanat et commerce de détail | | X | |
| | <p><u>Est autorisée sous condition :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La création, l'extension ou la transformation des constructions et installations complémentaires à des activités existantes dans le secteur. | | | |
| | Restauration | X | | |
| | Commerce de gros | | | X |
| | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle | X | | |
| | Hébergement hôtelier et touristique | X | | |
| | Cinéma | | | X |

| Destination | Sous-destination | Autorisée | Autorisée sous condition | Interdite |
|--|-----------------------------------|-----------|--------------------------|-----------|
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | | X | | |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | X | | |
| | Entrepôt | X | | |
| | Bureau | X | | |
| | Centre de congrès et d'exposition | X | | |

| Destination | Sous-destination | Autorisée | Autorisée sous condition | Interdite | |
|--|---|-----------|--------------------------|-----------|--|
| Autres usages et affectations des sols | Affouillements et exhaussements du sol | | X | | |
| | <u>Sont autorisés sous condition :</u> <ul style="list-style-type: none"> - qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés. - qu'ils soient nécessaires à la mise en sécurité de types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés par rapport aux risques naturels et technologiques identifiés au plan de zonage. - qu'ils soient nécessaires pour lutter contre le risque inondation ou pour améliorer la gestion des eaux pluviales (écoulement, infiltration etc.). - qu'ils concourent à l'aménagement paysager ou à la valorisation écologique. - qu'ils soient indispensables à la création d'une zone de stockage nécessaire à l'entretien des cours d'eau (curage, recalibrage etc.). - qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre de travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public. | | | | |
| | Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ainsi que leur extension et/ou mises aux normes dont la présence est justifiée en milieu urbain | | | X | |
| | <u>Sont autorisés sous condition :</u> <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant. - que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.). | | | | |
| | Le changement de destination des constructions existantes | | | X | |
| <u>Est autorisé sous condition :</u> <ul style="list-style-type: none"> - que la nouvelle destination ne soit pas interdite et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients (sonores, olfactifs) pour le voisinage. | | | | | |
| | Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures etc. | | | X | |



| Destination | Sous-destination | Autorisée | Autorisée sous condition | Interdite |
|---|---|-----------|--------------------------|-----------|
| Autres usages et affectations des sols | L'ouverture de toute carrière d'extraction de matériaux | | | X |
| | Les garages collectifs de caravanes | | | X |
| | Les terrains de camping et le stationnement de caravanes | | X | |
| | <u>Sont autorisés sous condition :</u> - de compatibilité avec le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) et d'être aménagés en aires d'accueil, en unités d'habitat ou en terrains familiaux | | | |
| | Les parcs d'attractions et installations de jeux susceptibles de produire des nuisances | | | X |
| | Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs | | | X |
| | Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri, mobile ou fixe, pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, d'abris autres qu'à usage public | | | X |
| | Les grandes surfaces commerciales générales ou spécialisées | | | X |
| | Le stockage à l'air libre | | X | |
| | <u>Est autorisé sous condition :</u> - du respect de la législation en vigueur et d'être obligatoirement ceinturés de plantations. | | | |
| | Les aires de stockage de produits finis | | X | |

| | |
|--|--|
| | <p><u>Sont autorisées sous condition (conditions cumulatives) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - de servir à la publicité de la zone. - d'être disposées en façade sous réserve d'une organisation attractive. |
|--|--|

THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SECTION A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

| | |
|--|--|
| Implantation par rapport aux voies et emprises publiques | Non réglementée. |
| Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété | Cf. Dispositions générales. |
| Implantation par rapport aux limites séparatives | <p>Les constructions et installations devront être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction (cheminées et débords de toit compris) ou de l'installation à édifier (L) au point le plus proche de la limite séparative (H) soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.</p> <p>Les constructions peuvent néanmoins être implantées le long des limites séparatives à condition que le projet soit accolé à un bâtiment voisin existant. Dans ce cas, la hauteur en limite séparative sera similaire pour les deux bâtiments.</p> |
| Emprise au sol | Non réglementée. |

| | | |
|---------|--|---|
| Hauteur | Dans la zone UZ ainsi que le secteur UZa | <p>La hauteur des constructions à destination d'habitation, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut dépasser 7 mètres au point le plus élevé.</p>  |
| | UZ | <p>La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut dépasser 25 mètres au point le plus élevé.</p>  <p><i>Toutefois, des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées pour assurer une continuité bâtie, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale et ainsi respecter la trame bâtie aux abords du projet (cf. schéma dispositions générales).</i></p> |
| | UZa | Non réglementée. |

SECTION B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

| | | |
|--|--|----------------------------|
| Dispositions valables pour la zone UZ | Cf. Dispositions générales. | |
| Toiture | Il n'est pas exigé la réalisation d'un acrotère dans le cadre de la réalisation d'une toiture végétalisée. | |
| Murs Revêtements extérieurs | Cf. Dispositions générales. | |
| Ouvertures et menuiseries | Cf. Dispositions générales. | |
| Clôtures | Cf. Dispositions générales. | |
| Antennes paraboliques et radiotéléphonie mobile, postes électriques et réseaux divers | Toutes les destinations | Cf. Dispositions générales |
| Dépôts, citernes et stockage | Toutes les destinations | Cf. Dispositions générales |

| | |
|--------------------------------------|---|
| Espaces libres et plantations | <p>Un Coefficient de Biotope par Surface de 0,15 minimum est demandé, avec un minimum de 10 % d'espaces verts.</p> <p>Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent obligatoirement être engazonnés et/ou plantés.</p> <p>Ces aménagements favoriseront l'infiltration par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique permettant la pénétration des eaux.</p> <p>Les plantations existantes seront maintenues ou seront remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>L'utilisation d'essences locales est obligatoire pour les plantations (liste des essences en annexe).</p> |
|--------------------------------------|---|

SECTION C. STATIONNEMENT

| | |
|--|--|
| <p>Commerce et équipements de service</p> | <p><u>Pour l'artisanat et le commerce de détail :</u> Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher.</p> <p><u>Pour les activités de restauration :</u> Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 15 m² de surface de plancher.</p> <p><u>Pour les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :</u> Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher.</p> <p><u>Pour l'hébergement hôtelier et touristique :</u> Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par chambre.</p> |
| <p>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</p> | <p>Cf. Dispositions réglementaires générales.</p> |
| <p>Equipements d'intérêt collectif et services publics</p> | <p>Cf. Dispositions réglementaires générales.</p> |

THEME N°3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Cf. Dispositions générales.