

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Dans l'emprise couverte au plan n°5.3B par la trame hachurée inscrite le long des axes classés en catégorie 3 (RN 2), les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 décembre 2003 relatif à l'isolation acoustique (Cf. Document 5.3A).

Les constructions et installations liées au service public ferroviaire sont dispensées de l'application stricte des articles suivants.

ARTICLE UZ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les carrières.
- ✓ Les campings et caravanings soumis à autorisation préalable.
- ✓ Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé, visé aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- ✓ les dépôts de toutes natures, à l'exception des dépôts autorisés par l'article UZ2 ci-dessous;
- ✓ Les constructions à usage d'habitation non autorisées par l'article UZ 2 ci-dessous;
- ✓ Les bâtiments agricoles.

ARTICLE UZ 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers désignés à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation (voir annexe en fin de règlement).

Sont admis sous conditions :

- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient directement liés aux activités et ne nuisent pas à l'écoulement des eaux;
- ✓ Les dépôts à condition qu'ils soient directement liés aux activités.

Sont admis sous conditions en dehors du secteur UZp :

- ✓ Les constructions à usage d'habitation, et les services généraux dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction et la sécurité des établissements;

ARTICLE UZ 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile poids lourds et en état de viabilité. 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. Aucun accès direct à la RN 2 n'est autorisé. Aucun nouvel accès direct à la RD53 n'est autorisé.

3.2. Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, ramassage des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc .

Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UZ 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire, mais les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ✓ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

4.3. Électricité – Téléphone

L'alimentation en électricité et téléphone doit être assurée par un réseau souterrain.

ARTICLE UZ 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit pouvoir recevoir un système d'assainissement individuel en cas d'impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées.

ARTICLE UZ 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies principales de desserte si leur hauteur totale est inférieure à 7 mètres et avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies principales de desserte si leur hauteur totale est supérieure à 7 mètres s.

Toutefois, lorsque la construction projetée doit jouxter un immeuble existant en bon état, construit le long de la limite séparative commune, la construction nouvelle peut être édifiée avec un recul moindre, voire à l'alignement, en alignant sa façade sur celle du bâtiment contigu.

Cette dernière disposition est applicable aux extensions de constructions existantes.

ARTICLE UZ 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Les constructions et installations diverses à édifier doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE UZ 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Lorsque les constructions ne sont pas contiguës, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point du bâtiment qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Si au moins l'une des deux façades est percée de baies servant à l'éclairage ou à l'aération de locaux de travail, cette distance doit être au moins égale à la hauteur de la façade qui fait face à ces baies, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UZ 9 – EMPRISE AU SOL

Secteur UZp :

Elle est limitée à 10 % y compris les dépendances (garages, bâtiments annexes, ...).

Hors du secteur UZp :

Elle est limitée à 50 % y compris les dépendances (garages, bâtiments annexes, ...).

ARTICLE UZ 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 12 m. Des dépassements de hauteur peuvent cependant être autorisés pour raisons techniques justifiées liées à la nature de l'activité.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisées ne peut excéder :

- un niveau sur rez-de-chaussée plus un niveau en comble aménageable (R+1+comble),
- ou 7 mètres à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux. Dans le cas de parcelle en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.

Les constructions à usage d'habitation intégrées à un bâtiment à vocation industrielle seront assimilées à ce dernier.

ARTICLE UZ 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Généralités

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont 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.

- Sont interdits :

- les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...

Les autres dispositions de cet article ne s'appliquent ni aux équipements techniques publics (transformateur électrique...) ni dans l'ancien camp militaire.

11.2. Les toitures

Pour les toitures non traitées en terrasses, les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou brun tuile.

11.3. Revêtement des constructions

Les teintes des matériaux doivent s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits, sauf éléments de signalisation d'un danger.

Les constructions annexes et maisons de gardien doivent être traitées en harmonie avec les constructions principales.

11.4. Enseignes

Elles seront placées sur les bâtiments à raison d'une enseigne par façade indiquant uniquement la raison sociale de l'entreprise.

11.5. Les clôtures

Les clôtures à l'alignement des voies seront constituées d'un dispositif simple, à claire-voie, comportant ou non un mur-bahut. Quel que soit le dispositif, il sera obligatoirement doublé à l'intérieur de la parcelle par une haie vive taillée à une hauteur uniforme.

Sur les limites séparatives, les clôtures pourront être constituées d'un grillage. Celui-ci sera doublé d'une haie vive taillée à une hauteur uniforme.

Tant à l'alignement des voies que sur les limites séparatives, des clôtures pleines ne sont autorisées que si elles répondent à des nécessités impératives tenant à la nature de l'activité.

Les clôtures constituées de plaques béton sont proscrites.

11.6. Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront enterrées. Les dépôts seront implantés de manière à être peu visibles de la voie publique ou dissimulés par des végétaux.

ARTICLE UZ 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

Dimension des places et des accès

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante.

Les rampes doivent être conçues de manière à assurer la circulation et les manœuvres des véhicules dans de bonnes conditions de sécurité.

ARTICLE UZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres intérieurs indépendamment des aires de stationnement et d'évolution doivent être aménagés en espaces verts, dont la superficie ne doit pas être inférieure à 10 % de la surface totale du terrain.

Les aires de stationnement seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 150 m² (soit 6 places de stationnement).

ARTICLE UZ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.