

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ**

## **ZONE UZ : SECTEUR D'ACTIVITES**

**La zone UZ est destinée à recevoir des activités.  
Elle se situe essentiellement le long de la RN 204 dans les quartiers de la Giandola.  
Elle comprend un secteur UZa dans le quartier de la gare.**

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

### **ARTICLE UZ1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES**

#### **1. Ne sont admises que les occupations et utilisations su sol ci-après :**

- Les constructions à usage d'activités, de commerces et d'artisanat,
- Les constructions à usage de bureaux,
- Les constructions et aires de stationnement,
- Les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage, à la surveillance des installations admises ci-dessus.

De plus dans le secteur UZa :

- Les lotissements à usage d'activités,
- Les constructions à usage commercial.
- Les équipements collectifs liés à la sécurité publique.

#### **2. Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les occupations et utilisations du sol décrites ci-dessus ne sont autorisées que sous réserve du respect des dispositions figurant au titre 1 article 6.
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'a leur desserte.
- Les installations classées liées à l'activité de la zone.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE UZ 2 – OCCUPATION ET UTILISATION INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UZ1 sont interdites.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UZ 3 – ACCES ET VOIRIE**

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

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

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

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

#### **ARTICLE UZ 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### **Assainissement en eaux usées :**

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, ou lorsque le raccordement s'avérerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur 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.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur.

##### **Assainissement en eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés à la situation des lieux.

Dans tous les cas, il pourra être exigé des ouvrages de rétention des eaux en vue d'étaler le débit de pointe en période d'orage.

##### **Autres réseaux :**

Les raccordements aux réseaux de gaz, d'électricité, de téléphone ou de télévision devront être dans la mesure du possible, réalisés en souterrain.

#### **ARTICLE UZ 5 – CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES**

Sans objet.

#### **ARTICLE UZ 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Zone UZ à l'exception du secteur UZa :

Les constructions doivent s'implanter sur l'alignement existant.

Secteur UZa :

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 3 mètres.

## **ARTICLE UZ 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.  
Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.

## **ARTICLE UZ 8 - IMPLANTATION DES BATIMENTS LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Sans objet.

## **ARTICLE UZ 9 – EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE UZ 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades, du sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder 9 mètres en zone UZ et 7 mètres dans le secteur UZa. Dans le secteur UZa, cette hauteur ne s'applique pas aux ouvrages techniques liés à la sécurité publique.

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies) ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et 3 mètres au faitage.

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra excéder 2 mètres. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,70 mètre de hauteur à partir du sol existant.

## **ARTICLE UZ 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

## **ARTICLE UZ 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules y compris les « deux roues » et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Les dimensions des aires de stationnement ne doivent pas être inférieures à 5m00 X 2m50.

Il est notamment exigé à cet effet :

**- Pour les constructions à usage d'habitation** : 1 place pour 60m<sup>2</sup> de SHON avec au minimum une place par logement.

**- Pour les constructions à usage de bureaux et de commerces** : 1 place de stationnement pour 20m<sup>2</sup> de SHON.

**- Pour les établissements à usage industriel et artisanal** : 1 place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de SHON.

- Pour tout autre usage, il sera exigé un nombre de places de stationnement compatible avec les caractéristiques de l'opération et de son environnement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE UZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### Les espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan, sont soumis aux dispositions de l'Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et, d'autre part à l'Article 8 du décret n° 80-923 du 21 novembre 1988 relatif à la publicité.

#### Préservation des arbres existants et obligations de planter :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

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

#### **ARTICLE UZ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le coefficient d'occupation est fixé à  $3m^3/m^2$  d'unité foncière.

Toutefois, les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article UZ1 ne pourront excéder  $100m^2$  de surface hors œuvre nette.

#### **ARTICLE UZ 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le dépassement du Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas autorisé.

# **MODIFICATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

## **NOTICE DE PRESENTATION REGLEMENT MODIFIE**

### **2. Zone UZ du POS**

La zone UZ du POS approuvé correspond à des secteursq d'activités situés essentiellement le long de la RN 204 dans les quartiers de la Giandola.

Elle comprend également un secteur UZa dans le quartier de la gare qui n'est pas concerné par la modification.

La modification concerne l'implantation des bâtiments dan la zone UZ de la Giandola par rapport aux voiries et aux limites séparatives.

En effet, l'article UZ6 mentionne une implantation par rapport aux voies sur l'alignement de celles-ci. Il s'avère que la morphologie du site rend difficile cette disposition dans la mesure ou ce secteur est situé en contre haut de le RN204. Les talus qui bordent la voie sont assez pentus dégageant en amont un petit plateau susceptible de recevoir une éventuelle urbanisation.

La réalisation de constructions sur l'alignement remettrait en cause ce talus souvent planté qui est l'une des caractéristiques de ce secteur. En effet, les zones constructibles de la partie nord de la Giandola sont pour l'essentiel du tissu pavillonnaire dont les règles d'implantation des villas sont en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement, générant une urbanisation diffuse ou le végétal tient une place importante.

La morphologie restreinte du parcellaire dans la zone UZ permet de penser que les constructions seront-elles aussi limitées, à l'échelle du tissu pavillonnaire.

En conséquence il semble souhaitable de respecter le caractère existant dans la zone en autorisant également pour ces nouvelles constructions, un retrait identique à celui des unités d'habitation (4 mètres minimum).

De plus, l'article UZ7 mentionne la possibilité de construire soit sur la limite séparative soit à 4 mètres. Il s'agit dans le cadre de la modification de moduler cette distance stricte en autorisant la construction soit sur la limite, soit à 4 mètres minimum.

Le règlement approuvé imposait :

### **ARTICLE UZ6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIE EMPRISES PUBLIQUES**

Zone UZ6 à l'exception du secteur UZa :

Les constructions doivent s'implanter sur l'alignement existant.

Secteur UZa ;

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 3 mètres.

### **ARTICLE UZ7- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.  
Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance de l'alignement égale à 4 mètres.

**Il est ainsi proposé la modification suivante (article UZ6 et UZ7) :**

**ARTICLE UZ6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIE EMPRISES PUBLIQUES**

Zone UZ à l'exception du secteur UZa :

Les constructions peuvent s'implanter soit sur l'alignement existant, soit à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.

Secteur UZa :

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 3 mètres.

**ARTICLE UZ7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.  
Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.