II.7 LE SECTEUR UZ

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

Le secteur Uz correspond aux zones d'activités ou grands sites économiques présents sur le territoire.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR Uz

Plusieurs objectifs sont recherchés à travers ce secteur Uz :

- orienter le développement économique productif dans des secteurs dédiés, de manière à limiter les nuisances dans les espaces à dominante habitat,

- mobiliser les réserves foncières disponibles dans les zones d'activités existantes, notamment pour permettre l'évolution de l'existant,

- trouver un équilibre entre l'offre commerciale située dans les centres-villes/centres-bourgs et celle implantée en périphérie dans des zones dédiées aux plus grands commerces.

_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Le présent article a pour objectif de limiter les occupations et utilisations du sol à la vocation « économie » dans les espaces propices et adaptés que constituent les sous-secteurs Uz.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Le secteur est soumis à des risques repérés sur le plan des risques ; les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le risque sont interdites.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V*: Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (X) ou autorisé sous condition(s) (V*) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole V ou non).

	Uz
HABITAT	
Logement	V*
**Il doit répondre à l'ensemble des conditions suivantes :* *- Il s'agit d'un logement de fonction,* *- la surface au sol est limitées à 50m²,* *- le logement est intégré à une construction principale ou constitue une extension d'un logement existant sous réserve de ne pas créer un nouveau logement.*	
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V*
** Sous réserve que l'activité déploie plus de 400 m² de surface de plancher,* ** ou qu'il s'agisse :* *> de show-rooms d'artisans, d'une activité de loisirs, d'une station de distribution de carburants, d'un concessionnaire automobile, camping-car, d'un garage, motocycles et motoculture,* *> ou de magasins d'usine,* *> ou d'espaces de vente accolés à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité,* *> d'une extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi,* *> d'un changement de destination d'un bâti existant à date d'approbation du PLUi.*	
Restauration	V*
** Sous réserve que le restaurant participe au bon fonctionnement de la zone ou dans le cadre d'un changement de destination d'un bâti existant à date d'approbation du PLUi.*	
Hébergement hôtelier et touristique	V*
**uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâti existant à date d'approbation du PLUi.*	
Cinéma	X

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	V*
** Sous réserve que l'accueil du public ne génère pas des gênes significatives aux activités économiques présentes dans la zone ou le site.*	
Equipements sportifs	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X
Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
** Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :* *- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation).* *- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction.* *- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.).* *- Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.* *- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.*	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V*
*- Ils sont liés à une activité existante dans la zone, - Ils ne présentent pas de risques de sécurité ou d'insalubrité, - Ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.	

_ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Souvent situés aux franges des espaces urbanisés et des espaces agricoles, ces secteurs doivent limiter leur impact sur l'environnement immédiat, qu'il soit bâti ou naturel.

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait de 5 mètres minimum. Un retrait supérieur peut être exigé dans le cadre de l'application d'une règlementation spécifique s'imposant au PLUi.

Un retrait différent est également possible dans les cas suivants :

> lors de la construction d'un local accessoire,

> lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite,

> lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,

> pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en respectant une marge latérale par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 mètres.

Si la construction ou l'installation ne génère pas de nuisances ou de risques supplémentaires à l'activité existante et à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu par exemple…), l'implantation sur limites séparatives est autorisée.

Les règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux. Les ouvrages techniques (les locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Une hauteur supérieure peut être acceptée en raison d'exigences fonctionnelles ou techniques.

Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

L'OCCUPATION DU TERRAIN

Les constructions nouvelles doivent justifier d'un minimum de 30% de surfaces perméables par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération. Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces perméables.

_ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Il s'agit d'assurer l'insertion paysagère des constructions à usage d'activités économiques en raison de leurs volumes souvent importants et imposants dans un paysage comme celui du territoire.

GENERALITES

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain et non l'inverse.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Sauf impératif technique, les équipements liés aux réseaux (électricité, eau, énergie) doivent être intégrés au volume de la construction.

L'aménagement du terrain doit être pris dans son ensemble et le bâtiment soit s'intégrer avec les extérieurs.

Les constructions et installations de la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

FACADES

L'aspect extérieur des façades (notamment les façades aveugles) donnant sur les voies et emprises publiques doit être justifié en cohérence avec l'environnement immédiat et l'impact visuel du projet, de manière à limiter les contrastes de teinte.

Les matériaux de construction (briques, parpaings, etc.) doivent être enduits lorsqu'ils sont utilisés comme éléments structurels.

Pour les bâtiments d'activités, les matériaux traditionnels ou industriels de qualité (exemples : bardage en métal laqué, produits verriers, aluminium, etc.) sont privilégiés.

Les matériaux réfléchissants sont interdits.

TOITURES

Dans l'objectif de limiter les eaux stagnantes, la végétalisation des toitures terrasses est recommandée.

LES CLOTURES

Les clôtures doivent permettre une bonne intégration des éléments techniques (coffrets, compteurs, etc.).

Elles devront être composées de matériaux de teintes sobres.

Les murs pleins sont interdits sauf s'ils sont justifiés par la nature du projet (ex : existence d'une contrainte technique, sécurisation du site du fait de la nature de l'activité, etc.).

<u>En limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques</u>, les types de clôtures suivants sont autorisés :

- un muret d'une hauteur comprise entre 0,40 m et 1 mètre, surmonté d'éléments ajourés,

- une grille,

- une grille à barreaudage vertical,

- les haies d'essences locales, doublées ou non d'une grille de couleur sobre.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres sauf si la nature de l'activité exige/justifie un dispositif plus haut.

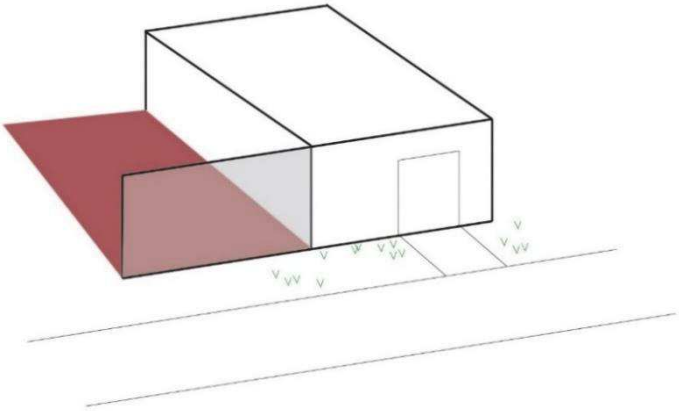
En limite séparative avec une autre propriété bâtie et en limite avec un espace agricole et/ou naturel, la clôture doit assurer une bonne harmonisation avec les clôtures environnantes. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres sauf si la nature de l'activité exige/justifie un dispositif plus haut.

En limite avec un espace agricole et/ou naturel, les clôtures ne doivent pas gêner l'écoulement des eaux et limiter leur impact sur le déplacement des espèces sauf si la nature de l'activité exige/justifie un dispositif plus haut.

Des règles d'implantation et de hauteur différentes pour les clôtures sont admises pour les ouvrages techniques (exemples : transformateur électrique, sécurisation des voies de chemin de fer).

LES ZONES DE STOCKAGE

Les locaux techniques et les aires de stockage doivent être implantés de manière à réduire leur perception visuelle (à l'arrière d'une construction par exemple). En cas d'impossibilité, ils sont masqués par un dispositif adapté (un muret, un panneau, une haie compacte).



Exemple : panneau formant un masque prolongeant la façade

_ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Accentuer l'effort de végétalisation et de mise en valeur des éléments naturels aux entrées de villes / bourgs.

Ces dispositions s'appliquent sauf indications contraires portées dans les OAP.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 200 m² d'espace libre de construction.

Les haies doivent être composées de plusieurs essences, choisies préférentiellement dans la liste figurant en Annexe VI.2 du présent règlement.

Les espèces végétales dont la liste figure en Annexe VI.3 ne sont pas recommandées.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite (Annexe VI.4).

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant l'emprise foncière et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace constitutif de la trame verte et bleue. De même, la plantation d'écrans de verdure en bordure d'emprise publique, en limite séparative ou sur le terrain peut être exigée.

_ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Prévoir dès que cela est possible une mutualisation des stationnements.

Gérer le stationnement automobile de manière à limiter sa visibilité au sein de l'espace public.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement d'un commerce soumis à autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder les trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement peut être mutualisée.

Pour l'aménagement des aires de stationnement (mutualisées ou non), les revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisé sont à privilégier. Pour Les surfaces imperméables la présence d'un dispositif de collecte et de dépollution des eaux pluviales est exigée.

Les dimensions d'une aire de stationnement à destination des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) figurent en annexe du présent règlement.

STATIONNEMENT DES CYCLES

Il possède les caractéristiques définies dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit, préférentiellement, être couvert et se situé au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Le stationnement des cycles devra être prévu selon les besoins générés par l'activité. Il devra correspondre à la fois aux besoins des employés et des visiteurs (clients, usagers, etc.).