

## **CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UZ**

---

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

#### **Article 1 UZ - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

1. Les constructions à usage d'habitation, autres que celles visées à l'article 2 UZ ci-dessous
2. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
3. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
4. Les constructions et installations susceptibles de provoquer des risques incompatibles avec la proximité de secteurs habités.

#### **Article 2 UZ - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

---

1. Les logements de fonction et de gardiennage s'ils sont destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable.
2. Dans les secteurs de nuisances acoustiques des voies bruyantes, les logements de fonction et de gardiennage admis par le présent règlement feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### Article 3 UZ - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public

---

#### 1. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 1.2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.
- 1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
- 1.4. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des endroits où la visibilité est mauvaise.

#### 2. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 2.1. La voirie publique ou privée doit être adaptée aux normes "handicapés".
- 2.2. La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile générale est soumise aux conditions suivantes :
  - Largeur minimale d'emprise : 8 mètres ;
  - Largeur minimale de la chaussée : 5,5 mètres ; au passage des ouvrages d'art, cette largeur doit être au moins de 6 mètres ;
  - Largeur minimale des trottoirs éventuels : 1,50 mètre. En cas d'absence de trottoirs, la voie fera l'objet d'un traitement particulier assurant la sécurité et l'agrément des piétons ;

Les voies privées non ouvertes à la circulation automobile générale doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 4 mètres.

- 2.2.1. Les ouvrages d'art franchissant une voie carrossable doivent réserver un tirant d'air d'au moins 4,30 mètres sur toute la largeur de la chaussée, sauf dans le cas d'aménagement d'ouvrages à gabarit réduit du type mini-souterrain.
- 2.2.2. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

2.3. Les voies urbaines nouvelles ou les rénovations complètes de voies urbaines existantes doivent comporter des dispositifs permettant une circulation sécurisée des vélos.

2.4. **Armoires techniques nécessaires aux réseaux** (électricité, postes, télécommunications, câblage, gaz...)

Leur implantation sur trottoir doit respecter les normes permettant le déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.

#### **Article 4 UZ - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

---

1. L'alimentation en eau potable, l'assainissement et le branchement électrique de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

2. Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédétection doivent être réalisés par des câbles souterrains, ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices.

#### **Article 5 UZ - Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Non réglementé.

#### **Article 6 UZ - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

1. A l'exception des constructions nécessitant la proximité immédiate de la voirie (contrôle billetterie, vente à emporter, ...) les constructions nouvelles doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement de toute voie limitrophe existante, à modifier ou à créer, et ouverte à la circulation automobile générale, sauf dispositions contraires indiquées au plan.

Les clôtures peuvent être édifiées à l'alignement de ces mêmes voies.

2. Toutefois, les aménagements de surface tels qu'aménagements paysagers (y compris les mouvements de terrains), voies, stationnements, clôtures, mobilier urbain,... sont autorisés à l'intérieur des marges de recul.

## **Article 7 UZ - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres minimum. Une distance supérieure à 5 mètres peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

## **Article 8 UZ - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres.

## **Article 9 UZ - Emprise au sol des constructions**

---

Non réglementée.

## **Article 10 UZ - Hauteur maximum des constructions**

---

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au niveau moyen du terrain naturel d'assiette du bâtiment est fixée à 35 mètres hors tout. Cette hauteur peut être dépassée lorsque des impératifs techniques le justifient, ceci pour des éléments tels que les cheminées, silos, antennes, cages d'ascenseur ou tours de climatisation éventuels.

## **Article 11 UZ - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords.**

---

1. 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.
2. **Armoires techniques nécessaires aux réseaux** (électricité, postes, télécommunications, câblage, gaz...)

Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures dans l'environnement. Leur implantation sur trottoir doit respecter les normes permettant le déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.

## Article 12 UZ - Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Une place de stationnement doit répondre aux normes minimales suivantes : longueur 5 mètres et largeur 2,50 mètres.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,5 mètres carrés minimum, non compris les dégagements.

La largeur d'un emplacement créé ne peut être inférieure à 2,50 mètres (3,30 mètres pour ceux réservés aux personnes handicapées). Un dégagement de 5 mètres minimum est exigé pour toute place de stationnement.

### 1. Stationnement automobile

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE DE PLACES*
LOGEMENTS (résidents et visiteurs)	
par tranche de 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. <sup>a</sup> entamée	1
BUREAUX (employés et visiteurs)	
par tranche de 100 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. entamée	2
COMMERCES (ventes + réserves)	
par tranche de 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. entamée	1
AUTRES EQUIPEMENTS	
- restaurants : pour 10 m <sup>2</sup> de surface de restauration y compris les terrasses éventuelles	3
EQUIPEMENTS EXCEPTIONNELS qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste	Définis au cas par cas, en fonction des besoins estimés
* Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

a. S.H.O.N. : Surface Hors Oeuvre Nette au sens du Code de l'Urbanisme

### 2. Stationnement deux roues

A l'exception des logements, les constructions nouvelles devront comporter des dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres).

Les commerces et les équipements de spectacle doivent disposer d'un nombre de places\* leur permettant d'assurer leur besoins propres.

### 3. Stationnement des autocars

Les places de stationnement des autocars liés à l'activité de l'équipement de spectacle devront correspondre aux besoins et être satisfaits en dehors des voies publiques.

\*. Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

#### 4. **Pondération des normes**

Les normes prévues à l'article 12 UZ peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives des différentes catégories de locaux (bureaux, restaurants d'entreprises, salles de réunions... à l'exception des logements). Le nombre de places doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement.

5. Les dispositions de l'article 12 UZ peuvent ne pas être appliquées dans le cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré.

#### **Article 13 UZ - Espaces libres - Aires de jeux - Plantations**

---

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées.  
En outre, 20 % au moins de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces perméables.
2. En dehors des voies et ouvrages de franchissement, une bande de 15 mètres minimum à compter de la limite séparative avec l'autoroute A351 fera l'objet d'une composition végétale et paysagère.

Les stationnements intégreront des cheminements piétons végétalisés. Les poches de stationnement seront séparées par des coupures paysagères végétalisés.

Les aires de stationnement seront réalisées sous la forme de parc paysagé stationné, planté à raison d'un arbre pour 4 places. La localisation des plantations pourra s'affranchir de l'ordonnancement des places de stationnement.

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

#### **Article 14 UZ - Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre.