

## **ZONE UZ**

### **ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES**

---

Elle correspond à la zone d'activité de la Montagne.

Le développement des activités existantes et l'implantation de nouvelles activités y sont autorisés.

La zone UZ comprend une sous zone UZp (La Montagne) où une étude paysagère annexée au PLU a été réalisée de manière à répondre aux critères définis à l'art. L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

La zone comprend :

- Un secteur soumis à des nuisances sonores (RD 323) et où les nouvelles constructions devront satisfaire aux normes d'isolation phoniques,
- Des secteurs visés par les dispositions de l'art. L.111-1-4 du code de l'urbanisme (Loi Barnier) interdisant les constructions dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 323 hors agglomération, excepté pour les cas visés à l'art. L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)

### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UZ 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, sont admis :

- Les constructions à usage d'activité à l'exception des industries qui génèrent des nuisances graves pour le voisinage ou sont source de pollution importante ;
- L'extension et la transformation des constructions existantes, aux fins d'activités autorisées dans la zone ;
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU et la construction d'annexes dissociées, à condition de ne pas créer de logement supplémentaire ;
- Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve :
  - qu'ils soient destinés à l'habitation principale des personnes chargées de la direction ou de la surveillance des établissements.
  - qu'ils soient intégrés au volume des bâtiments à usage d'activité
  - que leur surface soit limitée à 120 m<sup>2</sup> de SHON et que leur emprise au sol ne soit pas supérieure à la surface au sol de la construction à usage d'activité.
- Les affouillements et exhaussements du sol qui sont nécessaires aux travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

En outre, dans la zone UZp :

- Le découpage des terrains se fera à la demande mais il devra s'inspirer de la trame envisagée pour le découpage en lots telle que présentée dans l'étude paysagère annexée au PLU.
- La surface des terrains pourra être déterminée en fonction des besoins sous réserve qu'il soit mis à leur charge le coût des raccordements supplémentaires aux réseaux éventuellement nécessaires.
- Les terrains doivent avoir une façade sur la voie publique d'au moins 25 mètres.

Il est rappelé que :

- En application de l'art. R421-12d du code de l'urbanisme, toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable, en-dehors de celles habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et à l'exploitation forestière.
- A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### UZ 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une chaussée d'au moins 3,50 mètres permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Une largeur supérieure pourra être exigée s'il s'agit d'un accès desservant plusieurs habitations ou une activité, en fonction des caractéristiques de celle-ci et de la voie les desservant.
- Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. Toutefois, un deuxième accès peut être autorisé sur demande justifiée. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.
- La création d'un accès lié à une construction ou la modification d'usage d'un accès existant sont interdites, hors secteurs d'agglomération aménagés, sur les RD 323 et RD31. Seuls peuvent être autorisés sur les portions de voies concernés la création d'accès strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou à une activité liée à la route, et les constructions qualifiées d'intérêt général après autorisation expresse du gestionnaire de voirie et sous condition de réalisation d'un aménagement de sécurité adapté à la nature du trafic engendré par le projet.

#### En outre, en zone UZp :

- Toute unité foncière de moins de 5000 m<sup>2</sup> ne doit pas avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toute parcelle d'une superficie supérieure à 5000 m<sup>2</sup> ne pourra toutefois être desservie par plus de deux accès.

#### UZ 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent

et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

- Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 80 mètres doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (incendie, collecte des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour.
- Les constructions prenant accès sur les portions de voies indiquées aux plans de zonage sont interdites, sauf celles liées à une exploitation agricole ou à une activité liée à la route. Dans ce cas, l'accès devra faire l'objet d'aménagements spéciaux en accord avec le service gestionnaire de la voie.

En outre, en zone UZp :

- Les voies internes seront conformes au projet d'aménagement présenté dans l'étude paysagère annexée au PLU.
- Une chaussée de 6 mètres, bordée d'accotements végétalisés, permettra de conserver un caractère de chemin rural aux voiries tout en assurant une bonne desserte.

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

UZ 4 - 1 : Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

UZ 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction qui requiert un dispositif d'assainissement.

A défaut de branchement possible sur un réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.

Les installations devront alors être conçues de façon à pouvoir, le moment venu, être branchées sur le réseau, en mettant hors service l'ensemble du dispositif autonome (fosse toutes eaux,...).

Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonné à la réalisation d'un prétraitement approprié.

A défaut de branchement possible sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduaires industrielles doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement. L'épuration et l'évacuation des effluents devront être assurés conformément à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales dans la parcelle et si les conditions ne le permettent pas, l'écoulement se fera dans le réseau collecteur présent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements communs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

UZ 4 - 3 : Electricité – Téléphone - Télécommunications

Les réseaux devront être entièrement souterrains.

Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

Les antennes paraboliques seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visible possible depuis les espaces publics.

## **ARTICLE UZ 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe de la voie d'au moins :

- 75 m vis-à-vis de l'axe de la RD 323 classée à grande circulation, excepté pour :
  - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
  - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - les réseaux d'intérêt public ;
  - l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.
- 15 m pour les autres routes départementales
- 10 m pour les autres voies

Toutefois une implantation différente peut être autorisée :

- Pour l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle, sans aggraver la situation par rapport au non respect de la règle,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantées en d'autres lieux.

Néanmoins, dans la zone UZp :

- Toute construction à usage d'activités doit être implantée à une distance au moins égale à 30 mètres de l'axe de la RD 323, au Nord Est, et 35 mètres au Sud Ouest, comme indiqué sur l'étude paysagère annexée au PLU.
- Les constructions doivent être implantées à au moins 7 mètres de l'alignement du domaine public.

## **ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction et jamais inférieur à 5 mètres.

Toutefois une implantation différente peut être autorisée :

- Pour l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle, sans aggraver la situation par rapport au non respect de la règle,
- Pour les extensions des constructions à usage unique d'habitation existantes dans la zone, sans aggraver la situation existante,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantées en d'autres lieux,
- Lorsque les mesures sont appropriées pour éviter la propagation d'incendies (mur coupe feu,...).

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

Sans objet.

## **ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

## **ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### Bâtiments d'activité

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux sauf en cas de contrainte technique justifiée (pont roulant, silos,...).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes,...).
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Habitations

Les nouvelles habitations doivent être intégrées au volume des bâtiments d'activité.

### Annexes à l'habitation dissociées et autres constructions

Leur hauteur est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

## **ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme de ses ouvertures ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).

L'emploi de matériaux ondulés, de tôles galvanisées ou de plaques fibro non peintes est interdit.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale, des prescriptions autres que celles édictées au présent article pourront être admises.

Pour les équipements d'infrastructure de faible emprise (pylônes, transformateurs,...), des dispositions autres que celles édictées au présent article pourront être admises à condition que la construction ne porte pas atteinte au caractère des lieux.

L'adjonction d'autres matériaux que ceux indiqués aux articles UZ 11-1 à UZ 11-2 (zinc, verre, matériaux translucides, bois...), en façade ou en toiture, est autorisée sur des surfaces limitées, en respectant l'échelle du bâti existant (vérandas, serres, panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, ...).

### UZ 11-1 : Habitations existantes et annexes accolées

- **Façades**

La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement. Les teintes d'enduit ne devront pas être vives ou criardes. Elles reprendront les teintes de la pierre et des sables de la région.  
L'usage de bois en bardage est autorisé à condition d'être de teinte mate en harmonie avec l'environnement.  
L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.

- **Toitures**

Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale.  
Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone et pour les appentis.

Les couvertures en pente des habitations et de leurs annexes accolées doivent être réalisées en ardoises naturelles (ou fibro ardoises) de taille 450 x 300 mm maximum ou en petites tuiles plates de teinte terre cuite foncée type 18/m2 minimum, ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaires.

Les toitures tuile plate et ardoise des bâtiments existants devront être restaurées en utilisant le même matériau.

### **UZ 11-2 : Autres constructions (Bâtiments d'activité, annexes dissociées,...)**

Les façades et toitures des bâtiments d'activité doivent être de teinte foncée.

Les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, etc...) supérieurs ou égaux à 9 m2 d'emprise au sol sont soumis aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.

Les annexes inférieures à 9 m2 d'emprise au sol doivent être exécutées avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal ou en bardage bois.

Cependant, sont admis en matériaux de toiture : l'ardoise, la tuile, le bois, les plaques métalliques (ou fibro) mates.  
Les extensions et annexes devront être en harmonie avec la construction principale et le bâti environnant.

#### **En outre, zone UZp :**

La couleur générale des bardages métalliques devra être la couleur des pierres d'appareillage régionales et les nuances de gris.

Ainsi, les façades des bâtiments devront être traités avec soin et harmonie :

- un bardage gris,
- auvents, élément architectural en encadrement des fenêtres de couleurs vives.

### **UZ 11-3 : Clôtures**

Les clôtures maçonnées sont limitées à 50 cm de hauteur. On leur préférera un grillage sombre éventuellement doublé d'une haie.

Leur hauteur est limitée à 2 mètres, sauf contrainte technique justifiée par la nature de l'activité.

Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue.

Il est interdit d'employer des matières plastiques en clôture bordant le domaine public, et notamment les bâches ou canisses plastiques. Cependant le PVC est autorisé lorsqu'il n'est pas blanc.

## **ARTICLE UZ 12 - STATIONNEMENT**

### **UZ 12 - 1 : Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne.

#### UZ 12 - 2 : Normes de stationnement

- Logements : 2 places de stationnement par logement.
- Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat :

Il doit être réalisé une place de stationnement par logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existante avant le début des travaux.

- Hôtels : 1 place de stationnement par chambre
- Restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration.
- Salles recevant du public : 1 place par 5 places d'accueil
- Etablissements d'enseignement :
  - Premier degré : 1 place par classe
  - Deuxième degré : 2 places par classe
- Etablissements d'activité :
  - Bureaux : 1 place pour 10 m<sup>2</sup>
  - Surfaces de vente : 1 place pour 25 m<sup>2</sup>
  - Ateliers : 1 place pour 20 m<sup>2</sup>
  - Entrepôts : 1 place pour 100 m<sup>2</sup>

Ces dispositions sont complémentaires.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non visés ci-dessus sont celles se rapportant aux constructions ou établissements les plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

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

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Des plantations seront réalisées de façon à intégrer les bâtiments portant atteinte au paysage et masquer notamment un bardage métallique.

Pour les constructions à usage de commerce, et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces verts.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour 4 places ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.  
A partir de 2000 m<sup>2</sup> de surface, elles seront de plus coupées par des haies.

Les espaces verts seront plantés à raison de 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales bocagères.

En outre, en zone UZp :

Les aménagements paysagers seront élaborés dans le respect des recommandations paysagères programmées dans l'étude paysagère annexée au PLU.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.