

# ZONE UZ

La zone UZ est une zone urbaine où les équipements existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement des constructions. Cette zone est destinée à recevoir des activités économiques et des services.

Elle correspond à l'Ecoparc Rovaltain.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

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

**Dans l'ensemble de la zone UZ, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les parcs de loisirs,
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Le stationnement des caravanes isolées
- Les constructions à usage agricole

### **ARTICLE UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans la zone UZ ne sont admises que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) à condition que la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est une nécessité absolue pour assurer la surveillance des établissements dans la limite de 5% de la surface de plancher des activités autorisées avec un maximum de 60m<sup>2</sup>, et à condition que ces constructions à usage d'habitation soient intégrées dans les bâtiments d'activités,
- Les constructions à destination d'activités d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée et que des dispositions soient prises pour les intégrer dans leur environnement,
- Les constructions à destination d'activité de commerce (hors activités de restauration), dans la limite de 5% de la surface de plancher autorisée avec un maximum de 60 m<sup>2</sup>, et à condition que les surfaces commerciales soient intégrées dans les bâtiments d'activités autorisés.
- Les constructions à destination d'activités agricoles ou forestières, à condition qu'elles soient destinées à la recherche et/ou au développement relatif à la biomasse,
- Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration à condition que des dispositions soient prises pour les intégrer dans leur environnement,
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

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

### **ARTICLE UZ 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **3.1. Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir des caractéristiques, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, notamment vis-à-vis des pistes cyclables. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des personnes, de la défense contre l'incendie, du déneigement et la collecte des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **3.2. Voirie :**

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière à ce que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, les manœuvres des véhicules de services publics.

Toute nouvelle voie doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et être cohérente avec la trame viaire environnante.

### **ARTICLE UZ 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **4.1. Eau potable :**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

#### **4.2. Assainissement :**

##### **Eaux pluviales :**

Toutes les dispositions doivent être envisagées afin de limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation antérieure.

L'infiltration à la parcelle sera privilégiée.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir de toitures, ou tout autre ouvrage en saillie ne doivent pas être rejetés directement sur la voie ou l'emprise publique. Ces eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou infiltrées directement dans le sol.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de dispositifs empêchant le ruissellement des eaux et de dépôts alluvionnaires sur la voie publique.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est strictement interdit.

Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines, (eaux pluviales en provenance notamment des surfaces consacrées au stationnement et aux circulations autres que piétonnes), doivent être traitées avant rejet éventuel dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil), doivent être conçus de manière à permettre une percolation naturelle en limitant l'imperméabilisation des sols, et ne doivent pas aggraver l'écoulement sur les fonds voisins.

#### Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Toute construction rejetant des eaux usées doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et satisfaire la réglementation en vigueur.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

#### 4.3. Electricité – Télécommunications et autres réseaux filaires:

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser par câbles souterrains.

#### 4.4. Ordures ménagères :

Toute opération d'aménagement devra être dotée d'emplacements spécifiques destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères, et implantés le long des voies publiques.

### **ARTICLE UZ 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementée.

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

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques.

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques du règlement, ou d'orientations d'aménagement spécifiques propres à un quartier, les constructions doivent être implantées à :

- 10 mètres au minimum de la limite des emprises publiques le long de la RD 101,
- 2 mètres au minimum de la limite des emprises publiques, le long des autres voies.

Toutefois, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

A l'exception des bâtiments ayant des façades de forme courbe, les façades principales des bâtiments devront être parallèles à l'axe des voies.

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

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment (autre qu'un bâtiment d'habitation), au point le plus proche des limites séparatives de parcelles doit être, soit en limite de parcelle, soit de 4 m au minimum.

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

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être égale à 6 mètres minimum.

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

Non réglementée.

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

*La hauteur absolue des constructions est mesurée à l'égout de toiture ou au point le plus haut pour les toitures terrasses (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues)*

- *Jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux en cas de remblai,*
- *Jusqu'au niveau du sol après travaux en cas de déblai.*

Dans l'ensemble de la zone UZ, la hauteur absolue des constructions, ne doit pas excéder 25 mètres.

La hauteur maximale des clôtures ne pourra pas dépasser 1.60 mètres.

## **ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Constructions**

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les matériaux proscrits et ceux conseillés sont précisés dans le cahier des charges de cession de terrain annexé à l'acte de vente.

Toute façade sur voie sera traitée en façade principale.

Afin d'aboutir à terme, à une composition d'ensemble cohérente et harmonieuse, une attention particulière devra être portée :

- à la composition des différents volumes de constructions,
- au traitement des façades (matériaux, couleurs et rythme des percements),
- à l'insertion adéquate des constructions dans la topographie des terrains, (pas d'implantations sur des élévations artificielles de terrains)
- au traitement très soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments,

La conception des bâtiments devra obligatoirement rechercher la meilleure adaptation de ces bâtiments au terrain naturel.

### **Aspect extérieur des réseaux**

Les réseaux sont obligatoirement enterrés.

Les différents dispositifs de comptage tels que coffrets, boîtes à lettres, indications de la raison sociale de l'entreprise seront obligatoirement regroupés dans un «dispositif technique » à l'entrée du terrain de manière à réduire l'impact visuel de ces éléments.

Les candélabres et autres dispositifs d'éclairage devront être en harmonie et appartenir à un même type d'appareillage.

### **Talus et murets de soutènement**

Tous les talus seront obligatoirement et intégralement recouverts de végétation dense. Un plan faisant apparaître les modifications apportées par rapport au terrain naturel avant travaux (remblais – déblais) doit être annexé au dossier de demande de permis de construire.

### **Clôtures**

Les clôtures sont fortement déconseillées mais peuvent être autorisées sous forme de haies végétales ou traitées par une clôture métallique, dans un seul plan vertical. L'attache au sol ne pourra comporter ni mur-bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur foncée, à profil fermé, sans dés de fondation apparents. Ces clôtures métalliques devront obligatoirement être végétalisées, sauf pour des raisons de sécurité dûment justifiées.

### **Publicité - Enseignes**

A l'exception de l'indication de la raison sociale des entreprises exerçant leurs activités sur les terrains de la Zone d'Aménagement Concertée et à condition qu'elle soit insérée dans le gabarit de façade du bâtiment ou inscrite uniquement sur un mobilier spécifique à l'entrée de la parcelle, toute publicité sur le terrain est interdite. Une signalétique unique sera utilisée sur le site. Toutefois, pour les activités de restauration et d'hôtellerie, les enseignes lumineuses sont autorisées.

## **ARTICLE UZ 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les alinéas du présent article sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension et de changement de destination.

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et utilisations des constructions projetées ou aménagées devra être réalisé sur la parcelle privée.

Les aires de stationnement automobiles nécessaires seront calculées de la manière suivante :

Pour les établissements industriels :

Une aire de stationnement maximum par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface plancher,

Pour les bureaux :

Une aire de stationnement maximum par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface plancher,

Pour les établissements commerciaux :

Une aire de stationnement maximum par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface plancher et une par tranche de 15 m<sup>2</sup> pour les surfaces commerciales de plus de 500m<sup>2</sup> de surface plancher.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Deux aires de stationnement maximum par logement.

Pour les hôtels et restaurants :

Neuf aires maximum pour dix chambres et une aire et demie maximum pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Dans la mesure où cette recommandation est compatible avec les impératifs de sécurité de l'activité, les aires de stationnement devront réalisées en fond de parcelle ou cœur d'îlot.

### **Stationnement des deux roues non motorisées :**

Il est exigé des places de stationnement pour vélos pour les constructions nouvelles, à raison d'une place minimum de stationnement cycle couverte et sécurisée pour 100 m<sup>2</sup> de surface plancher.

### **ARTICLE UZ 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

La minéralisation des sols doit être réduite à un seuil permettant le respect du caractère de Parc de l'opération. Il est imposé pour ce faire, une proportion minimum du terrain à conserver en espace vert. Ne pourront être comprises dans les espaces verts, l'emprise au sol des bâtiments, les voies de desserte et de dégagement à l'intérieur de la parcelle, les cours de services et les emplacements pour postes de transformation, et, plus généralement, toute minéralisation du terrain naturel.

La moitié (50%) de la surface des aires de stationnement réalisées à l'air libre et paysagères, telles que définies précédemment comptera dans le total des espaces verts de la parcelle.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison de deux arbres à faible développement de diamètre 10-12 au minimum pour 40 m<sup>2</sup> de surface minéralisée.

Pour les parcelles situées en limite de voie TER, et sur lesquelles aucun merlon de protection n'existe, les terres végétales et les déblais occasionnés par le chantier seront repoussés en limite de parcelle de façon à créer un merlon. Ce merlon sera planté et respectera les mêmes gabarits que les merlons existants sur les parcelles attenantes de manière à s'inscrire dans la continuité paysagère du site.

La plantation des essences figurant en annexe 1 du présent règlement est interdite.

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

#### **ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL ( C.O.S.)**

Non réglementé.