

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UZ

Dans l'emprise couverte aux plans n° 4-2 (Zones de Bruit) par la trame inscrite le long des axes classés catégorie III (voie ferrée Paris-Luxembourg et A34), les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions des arrêtés ministériels du 30 mai 1996 et du 25 avril 2003 relatifs à l'isolation acoustique.

ARTICLE UZ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le secteur UZn

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ les constructions de toute nature à l'exception des cas cités à l'article UZ 2 ;
- ✓ les dépôts de carburant et de toute matière susceptible de polluer les eaux destinées à la consommation humaine ;
- ✓ l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- ✓ les terrains de camping et de caravanage ;
- ✓ l'installation d'habitations légères de loisirs ;
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol au sens de l'article R 421-23 f) du Code de l'Urbanisme ;
- ✓ les antennes de téléphonie mobile sur mat ;
- ✓ les aérogénérateurs, hors des cas mentionnés à l'article N 2.

Hors du secteur UZn

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- ✓ les terrains de camping et de caravanage,
- ✓ l'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé,
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol au sens de l'article R 421-23 f) du Code de l'Urbanisme, hors des cas mentionnés à l'article UZ 2 ;
- ✓ Les établissements qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité du secteur et de l'environnement ;
- ✓ Les constructions à destination d'habitation hors des cas mentionnés à l'article UZ 2 ;
- ✓ Les constructions à destination d'hébergement hôtelier ;
- ✓ Les ICPE soumises à déclaration ou autorisation hors des cas mentionnés à l'article UZ 2 ;
- ✓ Les bâtiments ayant une destination relative à l'exploitation agricole ;
- ✓ Les aires de stationnement hors des cas mentionnés à l'article UZ 2 ;
- ✓ les antennes de téléphonie mobile sur mat ;
- ✓ les aérogénérateurs hors des cas mentionnés à l'article UZ 2 ;
- ✓ les sous-sols.

**ARTICLE UZ 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS
CONDITIONS**

Dans le secteur UZn

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :

- ✓ les constructions à usage d'atelier municipal à condition de ne pas nuire à la qualité des eaux souterraines ;
- ✓ les aérogénérateurs s'ils sont uniquement destinés à la consommation interne de l'établissement où ils sont implantés et à condition que leur hauteur totale n'excède pas 20 mètres.

Hors du secteur UZn

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :

- ✓ les affouillements et exhaussements du sol au sens de l'article R 421-23 f) du Code de l'Urbanisme s'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- ✓ Les constructions à destination d'habitation nouvelles et leurs extensions à condition qu'elles soient nécessaires pour la direction ou la sécurité des établissements et que la SHON totale ne dépasse pas 170 m² ;
- ✓ Les ICPE soumises à déclaration ou autorisation à condition que les réseaux existants soient compatibles avec le type d'installation ;
- ✓ Les aires de stationnement à condition qu'elles soient d'usage public ou qu'elles soient directement liées à une activité exercée dans la zone ;
- ✓ les aérogénérateurs s'ils sont uniquement destinés à la consommation interne de l'établissement où ils sont implantés et à condition que leur hauteur totale n'excède pas 20 mètres.

ARTICLE UZ 3 – ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie interne à la zone, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

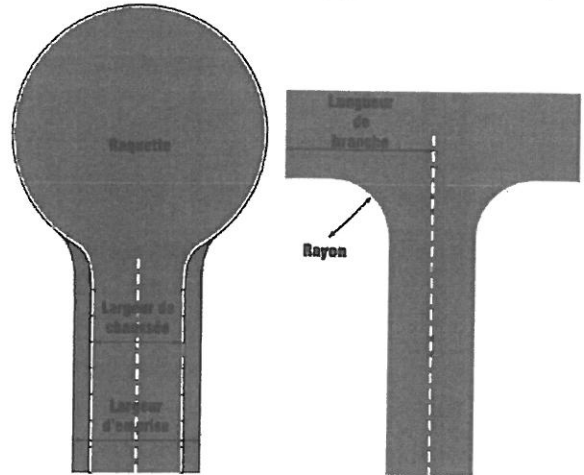
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique Ils seront étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Cet accès doit être placé à 12 m au moins des intersections des voies.

3.2. Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

La largeur minimale de la chaussée des voies nouvelles publiques ou privées en impasse de plus de 60 m de longueur sera de 6 m. Leur partie terminale sera aménagée en raquette d'un diamètre minimum de 17 m ou en T avec une profondeur de branche minimum de 10 m et un rayon de courbe minimum de 8 m.



ARTICLE UZ 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- ✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

Les dispositions prises en matière d'assainissement devront être compatibles avec le règlement d'assainissement communal.

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute opération susceptible de produire des eaux usées.
En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire. Les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.
- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans les réseaux publics ne pourra se faire que selon les termes d'une convention de rejet passée avec la collectivité compétente, laquelle précisera les modalités de rejets et les pré-traitements nécessaires.
Les eaux résiduaires professionnelles qui ne seront pas rejetées dans les réseaux publics doivent être évacuées par une entreprise agréée.
- ✓ **Eaux pluviales** :

Rappel

- Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin (article 681 du Code Civil).

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales issues des diverses surfaces imperméabilisées seront collectées et dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial. Les eaux pluviales issues des zones de stationnement et de circulation des véhicules à moteur à explosion ou des zones de stockage d'hydrocarbures devront faire l'objet d'un traitement par déshuileur-débourbeur avant rejet.

Si elles ne peuvent être évacuées vers le réseau public sans porter atteinte à la sécurité publique ou à la qualité de l'environnement, les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de rétention conforme aux exigences de la réglementation en vigueur. Ces installations de tamponnage seront conçues soit à l'échelle de la parcelle, soit à l'échelle d'un ensemble de constructions, soit à l'échelle globale de l'opération d'aménagement.

4.3. Électricité – Téléphone

L'alimentation en électricité et téléphone doit être assurée par un réseau souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

ARTICLE UZ 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Les constructions devront être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement (dans le cas de voies privées la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement). Toutefois, lorsque le projet de construction jouxte un ou des immeubles en bon état déjà construits avec un recul plus faible, la construction nouvelle ou l'extension de la construction existante peut être édifée en respectant le même retrait que les bâtiments contigus ou en s'alignant sur leurs façades.

ARTICLE UZ 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Les constructions doivent être réalisées :

- soit en retrait des limites séparatives.
- soit sur l'une ou l'autre des limites séparatives.

Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 6 mètres.

ARTICLE UZ 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Lorsque les constructions ne sont pas contiguës, la distance comptée horizontalement entre tout point des deux bâtiments doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 6 mètres.

ARTICLE UZ 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions de toute nature ne peut excéder 12 mètres à partir du terrain naturel. Des adaptations de hauteur peuvent cependant être autorisées pour raisons techniques justifiées liées à la nature de l'activité sans toutefois dépasser 15 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, la hauteur maximum est limitée à un niveau sur rez-de-chaussée plus un niveau en comble aménageable (R+1+comble).

Les constructions à usage d'habitation intégrées à un bâtiment à vocation industrielle seront assimilées à ce dernier.

ARTICLE UZ 11 – ASPECT EXTERIEUR

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, de même que les projets d'architecture innovante de qualité, notamment dans la mesure où ceux-ci découlent d'une démarche cohérente s'inscrivant dans le cadre

du développement durable, pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas 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

11.1. Généralités

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées et non-intégrées à un bâtiment à vocation industrielle, le règlement applicable pour les aspects extérieurs est celui de l'article UB 11.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. 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.

Sont interdits :

- les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...

Les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parkings, aires de stockage, doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

11.2. Le volume des constructions

Non réglementé.

11.3. Les toitures

Pour les toitures non traitées en terrasses, les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou brun tuile.

11.4. Murs et Revêtement des constructions

Les teintes des matériaux doivent s'harmoniser entre elles et, le cas échéant, avec le paysage environnant, bâti ou non. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits, sauf éléments de signalisation d'un danger.

Les constructions annexes et maisons de gardien doivent être traitées en harmonie avec les constructions principales.

Sont interdits :

- Les couleurs vives et le blanc pur sauf éléments de signalisation d'un danger,

- Les surfaces réfléchissantes représentant plus d'un tiers de la surface du mur considéré,
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels agglomérés, etc.

11.5 Les ouvertures (portes, portes-fenêtres, fenêtres)

Non réglementées.

11.6. Les garages et annexes

Sans objet.

11.7. Les clôtures

Les clôtures sur rue ne comportant pas de haie végétale sont interdites.

Tant à l'alignement des voies que sur les limites séparatives, des clôtures pleines ne sont autorisées que si elles répondent à des nécessités impératives tenant à la nature de l'activité.

Sur les limites séparatives, les clôtures pourront être constituées d'un grillage. Celui-ci sera de préférence doublé d'une haie vive taillée à une hauteur uniforme.

Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.

11.8. Les vitrines commerciales et les enseignes

Il ne sera pas admis plus d'une enseigne par façade. Les enseignes indiquant autre chose que la raison sociale de l'entreprise sont interdites, de même que celles dépassant la hauteur du bâtiment.

Les totems sont interdits.

11.9. Dispositions particulières

Les dépôts seront dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

ARTICLE UZ 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

12.1 - Dimension des places et des accès

Sur chaque parcelle, le stationnement doit être organisé de façon à ménager des aires suffisantes pour assurer la circulation et les manœuvres des véhicules, y compris ceux de livraison et de service, dans de bonnes conditions de sécurité. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante.

Les dimensions de chaque place destinée aux véhicules légers ne seront pas inférieures à :

– Longueur : 5 m

– Largeur : 2,30m

Les dimensions de chaque place destinée aux véhicules utilitaires ne seront pas inférieures à :

– Longueur : 6,50 m

– Largeur : 2,50m

12.2 - Nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction

Le nombre minimum de places de stationnement pour les véhicules de transport des personnes à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. En cas d'impossibilité technique d'implanter le nombre minimal de places prévu sur la parcelle, ces emplacements de stationnements pourront être réalisés sur une autre parcelle située à proximité immédiate. En plus de ces places destinées aux véhicules de transport des personnes, il doit être aménagé des places adaptées au nombre et à la nature des véhicules de livraison et de service requis par l'activité

Nota :

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévue ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

✓ Constructions nouvelles à usage d'habitation autorisées par l'article UZ 2

Il sera aménagé au moins **1 place de stationnement** par logement.

✓ Construction à usage industriel, artisanale, ou d'entrepôt

La surface affectée au stationnement est au moins égale à **50 % de la surface hors oeuvre nette affectée aux activités** (ateliers, services, bureaux).

Toutefois, le nombre d'emplacement pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place par tranche de 200 m² de surface hors oeuvre nette, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par tranche de 70 m².

✓ Construction à usage de bureau

Il sera aménagé au moins **1 place de stationnement** par tranche de 20 m² de surface hors oeuvre nette.

✓ Construction à usage commercial

Il sera aménagé au moins **1 place de stationnement** par tranche de 60 m² de surface de vente.

**ARTICLE UZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS
CLASSÉS - JARDINS**

Les espaces libres intérieurs indépendamment des aires de stationnement, d'évolution et de stockage doivent être engazonnés et plantés, à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m².

Les aires de stationnement seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 6 places de stationnement et agrémentées de haies vives.

Les terrains figurés au plan par un quadrillage orthogonal et des cercles inscrits dans ce quadrillage sont classés "espaces boisés à conserver" et sont soumis aux dispositions des articles R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non-indigènes au territoire est interdite (article L 411-3 du Code de l'Environnement).

ARTICLE UZ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de règle.

