

- TITRE II -**CHAPITRE X****DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UZ**

La zone UZ est destinée principalement à recevoir des activités économiques.
Elle se compose de deux secteurs : UZ a et UZ b.



Article UZ 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions ou installations destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article UZ 2.
- L'implantation d'installations classées sauf cas visé à l'article UZ 2.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que les décharges, et les dépôts à l'air libre.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, les caravanes isolées ainsi que les bateaux ou péniches constituant un habitat permanent.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

Article UZ 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions ou installations destinées à l'habitation à condition qu'elles soient directement liées aux activités autorisées dans la zone.
- Les constructions ou installations destinées aux activités industrielles ou apparentées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- Les constructions ou installations destinées à l'entreposage dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement et à la double condition :
 - Qu'elles soient directement liées à une activité admise dans la zone et implantée sur le terrain considéré.
 - Que la superficie d'entreposage représente moins de **50 %** de la surface de plancher totale de l'ensemble de l'activité.
- Les installations classées dans la mesure où au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que du point de vue de l'environnement.
- Toute construction ou installation même classée, nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ou à la gestion des constructions admises dans la zone. Dans tous les cas, les installations classées ainsi admises devront, au niveau de leur aspect extérieur et de leur exploitation, être compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- Dans les zones d'anciennes carrières, la réalisation de constructions ou d'installations, et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments existants soit, le cas échéant, subordonnées à des conditions spéciales définies après avis de l'Inspection Générale des Carrières, en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et leurs abords, et de prévoir tout risque d'affaissement.

Article UZ 3 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie)

Les constructions neuves doivent être desservies par une voie existante ou à créer telle que définie dans les dispositions générales du présent PLU.



L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. 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.

La délivrance de l'autorisation de construire peut être subordonnée :

- ▶ À la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- ▶ À la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans tous les cas, pour les constructions nouvelles, l'accès à un terrain devra avoir une largeur d'au moins **3,50 m** (ce minimum n'est pas applicable au portail d'entrée à la propriété).

Article UZ 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement)

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

L'assainissement respectera les dispositions des règlements d'assainissement communal et départemental. En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'à la limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie devra être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel devra être maîtrisé. Des prescriptions seront données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières..).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface de plus de 5 places devront subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places subiront un traitement de débordage-déshuileage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

Tout raccordement au réseau collectif fait l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie qui la transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement devra être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

Article UZ 5 Superficie minimale des terrains

Sans objet



Article UZ 6 Implantation des constructions par rapport aux voies

6.1. Dispositions générales

En bordure des emprises publiques autres que de la voirie, la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article 7.

Dans le cas de terrains donnant sur plusieurs voies, alors l'article 6 n'est applicable qu'à une seule des deux voies. La (ou les) autre(s) voie(s) sera (seront) considérée(s) comme des limites séparatives au sens de l'article 7.

Les surplombs du domaine public communal sont autorisés sous réserve de ne pas faire une saillie de plus de **0,80 m** par rapport à la façade du bâtiment et que sa partie inférieure se situe à au moins **4,50 m** au-dessus du niveau du trottoir. Dans tous les cas, ce surplomb devra être accordé dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie.

Les surplombs sur les voies départementales devront respecter le règlement de voirie départementale.

Les constructions pourront être implantées à l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie) ou en retrait.

En cas de retrait, la façade sur rue des constructions devra respecter une marge de retrait d'au moins **2 m** mesurée à partir de l'alignement de la voie considérée (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie).

Cas particulier : dans les marges de retrait visées ci-dessus, sont autorisées les extensions à l'aplomb de la façade d'une construction principale avoisinante dont la façade implantée en limite séparative est aveugle.

6.2. CINASPIC et opération mixte comprenant un CINASPIC

Les CINASPIC et opérations mixtes comprenant un CINASPIC doivent être implantées :

- à l'alignement
- ou avec un retrait au moins égal à **0,80 m**.

6.3. Dispositions particulières : Débords et petits aménagements

Les débords de toiture de moins de **0,80 m** ainsi que les aménagements d'une emprise maximum de **3 m²** tels que perrons, marches d'escalier, et d'une hauteur au plus égale à **0,60 m** par rapport au terrain naturel sont autorisés dans la marge de retrait.

Article UZ 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- sur une (ou plusieurs) limite(s) séparative(s)
- ou en retrait

En cas de retrait, celui-ci ne pourra être supérieur à **10 m**.

Article UZ 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les constructions non contiguës situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à **6,00 m**.

La distance minimum entre un bâtiment existant et une annexe ou entre deux annexes est de **1,00 m**.



Article UZ 9 Emprise au sol des constructions

1) Dans le secteur UZa

Sauf cas particulier visé ci-après, l'emprise au sol des constructions située au-dessus de la cote 54 m N.G.F. (Nivellement Général de la France) ne pourra excéder **75%** de la superficie du terrain.

2) Dans le secteur UZb

Il n'est pas fixé de règles.

Article UZ 10 Hauteur maximale des constructions

1) Secteur UZa :

Les hauteurs maximales au faîte ou à l'acrotère des constructions ne pourront excéder la cote de **87 m** N.G.F.

2) Secteur UZb :

Les hauteurs maximales au faîte ou à l'acrotère des constructions ne pourront excéder la cote de **62 m** N.G.F.

Article UZ 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

- Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants.
- Les façades latérales et postérieures des constructions, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des façades apparentes en limite de propriété qui doivent être traitées avec le même soin que les autres façades.
- Les réseaux de distribution (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...) et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication.
- Le traitement des constructions annexes, garages, extension doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.
- L'emploi, sans enduit, de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.), est interdit.
- Les toitures terrasses sont autorisées et devront être non accessibles. Les édicules techniques ne devront pas être visibles depuis l'espace public
- Les lucarnes ne pourront excéder une largeur hors tout supérieure à **1,60 m**.
- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de Fibrociment, sont interdites.
- Les antennes devront être installées sur les toitures et seront non visibles de la voie publique.



Article UZ 12 Aires de stationnement (sous réserve des destinations listées aux articles 1 et 2 de la zone du présent règlement)

12.1. Aménagements des places

Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat. La distance maximale entre le terrain d'assiette du projet et l'aire de stationnement devra être de **500 m**.

Les dimensions de chaque place de stationnement ne pourront être inférieures à **5 m x 2,50 m** et leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places difficile voire impossible.

Les nouvelles constructions à destination de bureaux équipées de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé devront au moins comporter les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

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

Les dimensions de chaque place de stationnement deux roues devront répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : **2,30 m**
- largeur : **1,20 m**

12.2. Normes applicables aux constructions nouvelles

12.2.1. Constructions à usage de bureaux et d'artisanat

12.2.1.1. Réglementation minimum

Sur l'ensemble de la zone, il est exigé au minimum **1** place par tranche de **100 m²** de surface de plancher.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier inférieur.

12.2.1.2. Réglementation maximum

Dans un rayon autour de la gare RER de **500 m** dessiné par un cercle sur le plan de zonage, il doit être réalisé, **1** place de stationnement pour **60 m²** de surface de plancher.

Dans le cas d'un bâtiment de moins de **60 m²** de surface de plancher, **aucune** place de stationnement ne pourra être réalisée.

Au-delà d'un rayon autour de la gare RER de **500 m** dessiné par un cercle sur le plan de zonage, il doit être réalisé, **1** place de stationnement par tranche de **50 m²** de surface de plancher.

Dans le cas d'un bâtiment de moins de **50 m²** de surface de plancher, aucune place de stationnement ne pourra être réalisée.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier inférieur.

12.2.2. Constructions à destination de commerce

Il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de **75 m²** de surface de vente.

Il est exigé **une** aire de livraison pour **1 000m²** de surface de vente.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier supérieur.

12.2.3. CINASPIC

Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins du bâtiment à construire, appréciés en fonction de la



nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun).

12.2.4. Industries et entrepôts

Il est exigé au minimum **une** place de stationnement par tranche de **250 m²** de surface de plancher.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier supérieur.

12.2.5. Dispositions particulières

En application de l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme, les règles ci-dessus ne peuvent avoir pour conséquence d'imposer la réalisation de plus de :

- 1 place de stationnement par logement pour la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires
- 0.5 place de stationnement par logement pour la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires situés dans un rayon de 500m d'une gare ou de transport collectif en site propre.

12.3. Réhabilitation, restructuration, rénovation et amélioration des constructions existantes

Lorsque les travaux concernent soit un aménagement, une extension ou un changement de destination, il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement automobile, sous réserve que les travaux répondent à l'un des cas suivants :

- La surface de plancher créée par les travaux soit inférieure ou égale à **80 m²**,
- Le projet ne crée pas un nouveau logement,
- Lesdits travaux ne suppriment pas de places existantes qui permettent de répondre au nombre exigible.

Dans le cas contraire le nombre de place exigé correspond après travaux à la norme applicable pour les constructions neuves en fonction de la surface de plancher créée.

12.4. Stationnement deux roues non motorisés

Il est exigé **2 m²** pour **100 m²** de surface de plancher.

Aucun garage à vélo ne peut avoir une surface inférieure à **3 m²**.

Article UZ 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement, de desserte (cheminements, parvis...) ou de service, seront obligatoirement traitées en espaces verts engazonnés, avec au minimum **un** arbre de haute tige pour **100 m²** de surface restée libre.
- Pour les espaces verts situés sur dalle, les dalles de couverture des constructions en sous-sol devront être engazonnées, avec une épaisseur d'au moins **60 cm** de terre végétale.

