

ZONE UZ

Cette zone correspond à l'espace situé entre la Marne et la RN19 et les rues Véron et de la Marne.

Ce territoire est couvert par la zone d'aménagement concerté des Bords de Marne.

Cette zone est à destination mixte.

Les dispositions réglementaires de cette zone font l'objet d'un plan de détail du zonage (plan 3.3).

*Les mots et expressions qui sont identifiés par un * sont définis au chapitre « dispositions communes »*

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles ;
2. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article UZ 2 ;
3. les entrepôts, à l'exception de ceux nécessaires à une autre activité implantée sur le même site ;
4. les parkings couverts dont le plancher haut (face supérieure) est situé à un niveau dépassant 33.90 NGF ;
5. les dépôts de véhicules, visés par le code de l'urbanisme.

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

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités commerciales et artisanales à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels ;
2. les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation ou à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles respectent les dispositions du paragraphe 1 du présent article et qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers tels que les systèmes de régulation thermique des immeubles, les garages et les parcs de stationnement, les boulangeries, les laveries,... ;

3. dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classé par arrêté préfectoral, les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décret ;
4. dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, tout projet doit respecter les mesures visant à préserver les personnes et les biens. (cf. annexe, plan de prévention des risques d'inondation).

ARTICLE UZ 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble envisagé, et dont les caractéristiques permettent la circulation ou l'utilisation aisée des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique 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.

Cette sécurité peut nécessiter :

- a) la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies ouvertes à la circulation publique des véhicules correspondant aux besoins du projet ;
- b) la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être limités dans l'intérêt de la sécurité. En outre, seul un accès est autorisé pour les terrains ayant une façade sur voie inférieure à 25 mètres de linéaire.

ARTICLE UZ 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 Raccordement au réseau

Tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement.

L'assainissement respecte les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil général n°04-513-11S-20 du 13/12/2004). En particulier, toutes les constructions doivent disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

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 doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

Pour information, le raccordement des eaux pluviales et de ruissellement aux réseaux publics, n'est pas obligatoire pour les réseaux départementaux. Conformément au code de la santé publique et au règlement d'assainissement départemental, seul le raccordement sur le réseau d'assainissement des eaux usées ou unitaire pour les eaux usées est obligatoire.

4.2 Traiter la pollution des eaux usées

Un système de traitement et de dépollution est à mettre en œuvre, adaptable à chaque cas :

- les eaux issues des parkings souterrains, couverts ou de surface de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
- des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être prescrits par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

4.3 Mesures de prévention à mettre en œuvre

En application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, dans une perspective de prévenir les risques d'inondation par temps de pluie, en limitant l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel, des mesures sont à mettre en œuvre pour :

- réduire et traiter la pollution par temps de pluie en amont du rejet au réseau public ou au milieu naturel,
- maîtriser le débit de rejet des eaux pluviales avant évacuation vers le réseau public ou le milieu naturel.

4.3.1 *Réduire et traiter la pollution par temps de pluie*

Selon la qualité attendue des eaux de ruissellement – qualité compatible avec la qualité du milieu récepteur - un système de traitement et de dépollution est à mettre en œuvre pour les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de plus de 5 places. Ces eaux de ruissellement doivent subir un traitement adapté afin de réduire les sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel. Ce traitement peut être effectué par un séparateur à hydrocarbure, ou un filtre à sable répondant aux objectifs de qualité (cf. exemples de techniques adaptées, dans les annexes du PLU, pièce 4.1).

4.3.2 *Maîtrise du débit de rejet des eaux pluviales*

Les opérations d'aménagements, quelle que soit leur taille ou occupation, intègrent des dispositifs techniques visant à limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux.

Les dispositifs de rétention ou de non-imperméabilisation des sols doivent être adaptés aux contraintes du site (cf. exemples de techniques adaptées, dans les annexes du PLU, pièce 4.1).

Pour les zones d'infiltration potentielle, le rejet des eaux pluviales des toitures et des espaces autres que les accès, la voirie et les parkings, peut être évacué :

- soit par le réseau d'assainissement public ;
- soit par infiltration dans le sol par des dispositifs du type puisard d'infiltration.

Les dispositifs de dépollution, rétention, infiltration et raccordement au réseau public, sont à la charge du maître d'ouvrage.

4.4 Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

4.5 Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, doit être créé un local destiné au stockage des ordures ménagères, nécessaire au tri sélectif.

Sa localisation et son aménagement doivent favoriser sa fonctionnalité :

- par une accessibilité aisée ;
- par une capacité volumétrique correspondant aux besoins des usagers de la construction et des modalités de tri définie selon les modalités de calcul telles qu'elles figurent dans les annexes du PLU (pièce 4.1) ;
- par une prise en compte des nuisances visuelles.

ARTICLE UZ 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

6.1 Règle générale

6.1.1 Absence d'indication d'alignement

Lorsque aucun alignement n'est indiqué au plan de détail 3.3, les constructions peuvent être implantées librement, dans le respect des emprises constructibles.

6.1.2 Alignement*

Dans le cas d'un alignement* indiqué au plan de détail 3.3, les constructions doivent être implantées sur celui-ci, avec la possibilité de retraits* maximum de **2,50 m pour 40% au plus de la surface de façade** assujettie à cet alignement.

Pour le calcul, les surfaces de façades situées en saillies sont comptées avec celles situées à l'alignement*.

6.2 Dispositions particulières

Pour les façades des deux derniers niveaux des constructions implantées dans les plages de hauteur H3 et H4 indiquées au plan de détail, un retrait* minimal de 2,00 m est imposé par rapport à la limite de l'espace public, ou du pied de la construction si celle-ci est implantée en retrait* de l'alignement*.

Pour les façades du dernier niveau des constructions implantées le long de la rue Véron, un retrait minimal de 2,00 m est imposé par rapport à la limite de l'espace public, ou du pied de la construction si celle-ci est implantée en retrait* de l'alignement*.

6.3 Traitement des saillies

Les saillies (balcons, loggias, bow-window et éléments d'ornementation) sont autorisées sur l'alignement des voies communales et l'espace public indiqué au plan de détail, à condition que leur débord n'excède pas 0,80 m et qu'elles soient au minimum à 6,00 m au dessus du niveau du trottoir.

Le débord maximum autorisé sur la rue Véron est de 0,60 m.

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

7.1 Implantation des constructions dans la bande de constructibilité* principale

Dans la bande de constructibilité* principale, les constructions doivent être implantées sur une limite séparative* latérale au moins.

Les parties de construction implantées en limites séparatives ne peuvent avoir un linéaire supérieur à 15 mètres, exception faite des parties de construction destinées à des locaux accessoires.

7.2 Implantation des constructions dans la bande de constructibilité** secondaire

Au-delà de la bande de constructibilité* principale, les constructions doivent être implantées en retrait* des limites séparatives*.

7.2.1 ***Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies* :***

Les constructions doivent être implantées de façon à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative* qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction entre ces deux points ($L=H/2$), **avec un minimum de 8 m**, sauf à ce que les propriétaires concernés s'obligent à créer une servitude dite de « cour commune », par convention ou à défaut par voie judiciaire.

7.2.2 ***Pour les parties de constructions ne comportant pas de baies* :***

Les constructions doivent être implantées de façon à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative* qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction entre ces deux points ($L=H/2$), **avec un minimum de 4 m**, sauf à ce que les propriétaires concernés s'obligent à créer une servitude dite de « cour commune », par convention ou à défaut par voie judiciaire.

7.3 Dispositions particulières

- a) Dans le cas où un espace privé non constructible est délimité au plan de détail, la bande de 20 m est comptée à partir de la limite de cet espace ;
- b) Les constructions à destination d'activités et de parking sont autorisées en limite séparative* même au-delà de la bande des 20 m pour les constructions ou parties de construction à rez-de-chaussée dont la hauteur n'excède pas 5 m.

ARTICLE UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN

Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies* éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies* serait vue orthogonalement à celles-ci, sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal avec un minimum de 8 m.

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux constructions non contiguës dans le cas où les façades de deux constructions en vis-à-vis ne comportent pas de baies* de pièces principales.

ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

9.1 Règle d'emprise

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des emprises maximales délimitées au plan de détail 3.3.

L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

Les parkings en sous-sol peuvent s'étendre sous les espaces privés non constructibles et sous l'espace public définis au plan de détail.

9.2 Dispositions particulières

En cas de commerces, d'activités ou de parking semi-enterré en rez-de-chaussée, l'emprise au sol* des constructions peut atteindre 100%, les constructions en étages ne pouvant excéder 70%.

Pour la ou les constructions implantées le long des rues Charles de Gaulle, Véron et du Parc, en cas de commerces, activités en rez-de-chaussée et de construction de bureaux, l'emprise des constructions peut atteindre 100% de la surface du terrain pour le niveau du rez-de-chaussée et 80% pour les niveaux supérieurs.

ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Règles générales

Les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond* des constructions varient selon les plages délimitées au plan de détail 3.3 et ne peuvent excéder les valeurs indiquées ci-après :

Plages de hauteur	H1	H2	H3	H4
Hauteur* maximale de façade	16 M	19 m	25 m	27 m
Hauteur plafond*	19 m	22 m	29 m	30 m
Nombre de niveaux en cas d'habitation	R + 4	R + 5	R + 7	R + 8

10.2 Modalités de calcul de la hauteur*

Les hauteurs autorisées sont à compter au droit du milieu de la façade* de la construction,

- à partir du niveau de la voie si les constructions sont implantées à l'alignement *de celle-ci ;
- à partir du niveau du sol naturel si les constructions sont édifiées en retrait* par rapport à l'alignement*.

Pour tenir compte du caractère inondable des terrains, en cas de logement situé en rez de chaussée, les hauteurs de la construction sont calculées par rapport à la côte de crue de 1924, majorée de 20 centimètres et non par rapport à la voie ou au sol naturel, à condition que les deux conditions suivantes soient réunies :

- le niveau habitable le plus bas est situé au dessus de la côte cinquantennale augmentée de 20 centimètres ;
- le niveau habitable le plus bas est situé en dessous de la côte des plus hautes eaux connues de la crue de 1910.

Ce calcul est également applicable pour les commerces, pour les activités artisanales et industrielles, les bureaux ou les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

Les combles aménagés sont comptés dans le nombre de niveaux prescrits.

Des exceptions peuvent être faites à ces règles pour les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

11.1 Règle générale

En référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

* Modification approuvée le 10/02/2011

11.2 Aspect extérieur des constructions

Les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne pas porter atteinte à l'hygiène, la bonne tenue de l'agglomération, l'harmonie de l'environnement urbain et des paysages.

Les différents murs d'une construction, y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux présentant des qualités d'aspect satisfaisantes. Ils doivent en outre présenter des garanties de bonne conservation.

La longueur des façades sur rues ne doit pas dépasser 20 m sans qu'intervienne une modification de son ordonnance, celle-ci se définissant par un changement des dimensions ou des rythmes des percements, une variété dans la nature du revêtement de façade, une différence de plan des façades, ...

Les rez-de-chaussée à usage de locaux d'activité doivent faire l'objet d'un traitement approprié, en harmonie avec le reste de la façade.

Les couleurs des matériaux apparents (en couverture et en façade), des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le paysage bâti ou naturel environnant.

11.3 Traitement architectural particulier

Dans les secteurs indiqués au plan de détail, et afin de marquer les fins de perspectives, il est demandé un traitement architectural particulier, celui-ci pouvant être exprimé sous des formes diverses : changement de volumétrie, matériaux, composition des façades.

11.4 Pignons

Les murs pignons aveugles ne sont autorisés qu'en limite séparative* et doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

11.5 Traitement des toitures et des superstructures

Les ouvrages techniques en superstructure font partie de la composition volumétrique d'ensemble de la construction.

Ils sont traités avec la même qualité de traitement que les façades.

Les souches et conduits de ventilation ne doivent pas nuire à l'esthétique des constructions, même depuis les vues lointaines.

11.6 Clôtures

Les clôtures sont autorisées sur une hauteur maximale de 2 m et de 2,50 mètres pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif. Elles doivent permettre une transparence. En cas de crue, elles doivent permettre le libre écoulement des eaux.

Un soin particulier doit être apporté dans l'aspect et la qualité des matériaux utilisés.

La délimitation entre espace public et espace privé doit être clairement signalée, soit par une clôture ou un muret, soit par un marquage au sol.

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

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-dessous, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

12.1 Normes minimales de stationnement pour les nouvelles constructions

12.1.1 Pour les constructions à destination d'habitation :

- Studio : 1 place par logement
- Du 2 pièces au 4 pièces : 1,2 place par logement
- Du 5 pièces et plus : 1,5 place par logement

12.1.2 Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place pour 100 m² de surface hors œuvre nette.

12.1.3 Pour les constructions à destination de commerces et activités autres que bureaux :

- 1 place pour 50 m² de surface hors œuvre nette, avec, au minimum 1 place de stationnement par unité de commerce et activité.

12.1.4 Pour les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins, eu égard à la destination des constructions.

12.2 Prescriptions particulières

- a) La distribution des places de stationnement, leur dimension, leur tracé en plan, leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles ;
- b) Les parkings souterrains sont autorisés à la condition qu'ils soient inondables par une crue de submersion ;
- c) Les rampes d'accès au parking doivent obligatoirement comporter à leur sortie sur le domaine public, un palier de pente inférieure ou égale à 5% sur une distance minimale de 4 m ;
- d) Les constructions à destination artisanal ou commercial doivent également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer le stationnement de leur personnel et toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

12.3 Le stationnement des deux-roues

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues*, et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Les locaux affectés au stationnement des deux roues* non motorisées doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur.

12.3.1 Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements

- Pour les deux-roues motorisés : 1 place de stationnement par tranche complète de 200 m² de SHON créée ;
- Pour les deux-roues non motorisés : création d'un ou plusieurs locaux d'une superficie au moins égale à :
 - 2% de la SHON créée jusqu'à 1000 m² ;
 - 1% de la SHON créée au-delà de 1000 m².

12.3.2 Pour les constructions à destination de bureaux

- Pour les deux-roues motorisés : 1 place de stationnement par tranche complète de 200 m² de SHON créée ;
- Pour les deux-roues non motorisés : création d'un ou plusieurs locaux d'une superficie au moins égale à :
 - 0,3% de la SHON créée, jusqu'à 1000 m² ;
 - 0,1% de la SHON créée au-delà de 1000 m².

12.3.3 Pour les établissements d'enseignement secondaire doivent être prévus :

- 5 emplacements de stationnement par classe pour les deux roues* non motorisées ;
- 3 emplacements de stationnement par classe pour les deux roues* motorisées.

Ces emplacements doivent être couverts et aménagés à cet usage.

12.3.4 Pour les autres destinations

Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

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

13.1 Règle générale

La surface réservée aux espaces verts en pleine terre, non compris les aires de stationnement doit représenter au moins 10% de la surface totale du terrain.

En outre, les espaces libres privatifs, y compris les dalles de couverture des parkings, sont obligatoirement plantés ou engazonnés à raison de 50% minimum de leur surface, avec une couche de terre végétale d'au moins 0,50 m d'épaisseur, comportant tous les composants techniques (couches drainantes, feutres anti-contaminants...) nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Les espaces libres privatifs doivent comporter des arbres de haute tige à raison de 1 arbre par tranche de 50 m² d'espace libre.

La conception et la mise en œuvre des aménagements d'espaces verts doivent garantir une bonne tenue dans le temps des végétaux et un entretien aisé.

13.2 Prescriptions particulières

Si la configuration du terrain ou la nature de l'opération ne permettent pas la réalisation du minimum exigé au présent article, les dalles de couverture des parkings, les toitures-terrasses des locaux d'activités ou commerces doivent être plantées ou engazonnées à raison de 80% minimum de leur surface.

ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sur la totalité de la zone, la surface hors œuvre nette maximale des constructions à réaliser est limitée à 40.000 m², comprenant :

- **25.500 m² hors œuvre nette** maximum, destinés aux logements
- **18.500 m² hors œuvre nette** maximum, destinés aux commerces, activités, bureaux, ...

Les constructions ou installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la SHON*.

En cas de sinistre, il est possible de reconstruire une surface de planchers hors œuvre nette équivalente à la surface existante avant sinistre, majorée de 10%.

* *Modification approuvée le 10/02/2011*

