

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Caractère de la zone

La zone UZ est réservée aux activités économiques (artisanales, commerciales, de stockage et d'entrepôt, de bureaux et d'ateliers, de services, notamment de type hôtelleries, restauration...).

Elle est divisée en deux secteurs :

- le secteur UZa, correspond à la Zone d'Aménagement Concertée des « Petits Carreaux »,
- le secteur UZb, correspond à la ZAC « Bonneuil-Sud ».

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UZ2.
- Les dépôts de plein air à l'exclusion des aires d'exposition et de vente.
- Les décharges n'ayant pas de rapport avec l'activité et le fonctionnement de la zone.
- Les entreprises de casse de voiture.

Installations classées

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration autres que celles visées à l'article UZ2.

Carrières

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles.
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

Installations et travaux divers

- Les installations précaires autres que nécessaires aux chantiers de construction.

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

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

- **Les constructions à usage d'habitation** à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités industrielles, commerciale ou de bureaux.

- **L'implantation et l'extension des installations classées** soumises à autorisation ou déclaration à condition que leur niveau de nuisances soit compatible avec les autres activités existantes dans la zone ; c'est-à-dire qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à l'environnement des lieux avoisinants.
- **Les dépôts d'hydrocarbure**, liés au fonctionnement de la zone, à condition qu'ils soient enterrés.
- Les affouillements ou exhaussements de sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec les travaux de construction et l'aménagement de la zone ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

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

3.1. Dans les secteurs UZa et UZb :

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Ces voies doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, conformément à la réglementation en vigueur.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies 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.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Sous réserve des conditions précédemment visées, dans tous les cas, l'accès direct à un terrain ne peut être inférieur à **3,50m**.

3.2. Dans le secteur UZa :

Les voies nouvelles créées à l'occasion d'un projet doivent avoir une bande de roulement au moins égale à 3.50 lorsqu'il s'agit d'une voie à sens unique et au moins égale à 6 mètres lorsqu'il s'agit d'une voie à double sens.

3.3. Dans le secteur UZb :

L'accès et les aires de service de chaque construction doivent être desservis à partir de la voie principale de la ZAC Bonneuil-Sud. Pour les hôtels et restaurants, un accès secondaire peut être toléré sur la rue Georges Brassens.

ARTICLE UZ 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT

4.1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

4.2 – Assainissement : eaux usées, eaux pluviales

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

L'assainissement doit respecter 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'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, il faut en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que soit maîtrisé le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel. Des prescriptions doivent être données en ce sens quelle que soit la nature de l'aménagement.

Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils doivent faire 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 doivent 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 doivent subir un traitement de débouillage déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent 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 le transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

4.3 - Réseaux divers (Réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion)

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Dans le secteur **UZa**, le raccordement des constructions au réseau de chauffage de la géothermie peut être envisagé, sous réserve de sa faisabilité technique.

4.4 - Déchets urbains et collecte spécifique

Des aires permettant l'accueil des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévues pour toute construction nouvelle.

ARTICLE UZ 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

6.1. Sauf indications contraires portées au plan de zonage, toute construction nouvelle doit être édifiée à au moins **6m de la limite d'emprise des voies**.

6.2. Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour :

- les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

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

7.1. Dans le secteur UZa :

Sauf indications contraires portées au plan de zonage, la distance minimale entre un bâtiment et la limite séparative ne peut être inférieure à la **moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 4m**.

7.2. Dans le secteur UZb :

Les constructions sont autorisées en mitoyenneté sur les limites séparatives.

En cas de retrait, la distance horizontale du bâtiment à la limite séparative doit être égale à la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 8m en cas de vues directes. La distance doit être égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 4m dans le cas où il n'y a pas de vues directes.

7.3. Des dispositions différentes aux règles du présent article peuvent être autorisées ou imposées pour :

- les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. Dans le secteur UZa :

Entre deux bâtiments, la distance ne peut être inférieure à la **moitié de la hauteur du bâtiment** le plus haut, avec un **minimum de 5m**.

8.2. Dans le secteur UZb :

Entre deux bâtiments, la distance doit être égale à la hauteur de la construction la plus haute diminuée de 3m, avec un minimum de 8m en cas de vues directes. Cette distance doit être égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 4m dans le cas où il n'y a pas de vues directes.

8.2. Des dispositions différentes aux règles du présent article peuvent être autorisées ou imposées pour :

les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. L'emprise au sol des bâtiments (annexes comprises) ne peut excéder **50%** de la superficie totale du terrain.

9.2. En cas d'extension d'une activité existante, cette emprise maximale peut être portée à **75%** maximum de la superficie du terrain.

9.3. Des emprises au sol différentes du 9.1 et du 9.2 peuvent être admises pour :

- les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dans le secteur UZa :

La hauteur plafond maximale des constructions ne peut excéder **15m** (cheminées exclues), sauf pour les immeubles de bureaux pour lesquels la hauteur plafond maximale autorisée est portée à **30m**.

10.2. Dans le secteur UZb :

La hauteur plafond maximale des constructions ne peut excéder **18m (cheminées exclues)**.

10.2. Les hauteurs fixées aux alinéas 10.1 et 10.2 du présent article peuvent être dépassées :

- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aspect général et matériaux

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte, ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

Les constructions ne doivent pas avoir un aspect précaire. A cet effet, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts par un parement ou un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des bâtiments.

Les façades postérieures et latérales des bâtiments doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et harmonisées entre elles.

Les couvertures apparentes en tôles ondulées sont interdites.

Clôtures

Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de 0.90m piliers exclus. Elles ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur totale.

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

12.1. Normes générales de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Les espaces à réserver à l'intérieur de la propriété doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

La distribution des places de stationnement et le tracé en long de leur accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives et difficiles.

Dans les cas non prévus à l'alinéa 12.2 ci-dessous, le nombre de places de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins, eu égard à la destination des constructions.

12.2. Le nombre de places de stationnement (arrondi à l'entier supérieur) doit être au minimum de :

- **Habitat (gardiennage)** : 2 places par logement minimum.
- **Ateliers, activité artisanale** : 1 place de stationnement pour 100m² de SHON.
- **Stockage, entrepôts** : 1 place de stationnement pour 150m² de SHON.
- **Commerces, bureaux et services (y compris restauration)** : La surface de stationnement doit être déterminée en fonction des besoins induits par l'activité, la fréquentation de l'établissement et les possibilités de stationnement liées aux quartiers avoisinants. Il sera toutefois créé au minimum 1 place de stationnement pour 50m² de SHON, avec possibilité d'utiliser le revêtement en dalle alvéolaire engazonnée pour les parkings.
- **Hébergement hôtelier** : 1 place de stationnement pour 3 chambres.

- **Constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif** : La surface de stationnement doit être déterminée en fonction des besoins induits par l'activité, la fréquentation de l'établissement et les possibilités de stationnement liées aux quartiers avoisinants.

Dans le secteur UZb, le stationnement en limite Sud de la zone doit être réservé aux véhicules légers.

2.3. Normes de stationnement pour les constructions existantes

Pour les travaux portant sur une construction existant à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule SHON créée à l'occasion de la réalisation du projet.

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. Dans les secteurs UZa et UZb :

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement, de stockage et de circulation doivent obligatoirement être aménagées en espaces verts et plantées, à raison d'un arbre minimum de haute tige par 100m² de surface plantée (le nombre d'arbres doit être arrondi au chiffre supérieur).

Les aires de stationnement doivent comporter obligatoirement un arbre de haute tige minimum pour 200 m² de surface.

13.2. Dans le secteur UZa :

Les marges de recul de 4m figurant au plan de zonage en limite du secteur doivent être obligatoirement traitées en espaces verts et plantées d'arbres de haute tige.

13.3. Dans le secteur UZb :

La voie principale de desserte de la ZAC Bonneuil Sud doit être plantée d'arbres d'alignement de haute tige. De plus, les espaces paysagers de protection figurant au plan de zonage en limite de secteur doivent obligatoirement être plantés avec des essences variées et notamment des arbres persistants de haute tige.

ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Dans le secteur UZa :

La Surface Hors Œuvre Nette (SHON) totale autorisée dans la zone est de 326 000m².

14.2. Dans le secteur UZb :

La Surface Hors Œuvre Nette (SHON) totale autorisée dans la zone est de 165 333m².