ZONE - UZ

D 313
Bouafles
Ile La Tour
UZ
Ile Bonnet
Route du Gaillon
D 176
Les Noret
Route

CHAPITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UZ

Caractère de la zone UZ :

La zone UZ est une zone d'activités de taille réduite mais mitoyenne d'une zone d'activités plus importante sur la commune voisine de Courcelles sur Seine. Cette zone d'activités du fait de son positionnement en entrée de ville et afin de soutenir les activités existantes nécessite d'être requalifiée.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
ARTICLE UZ 1
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1 Les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, telles que décrites à l'article R 421.3.2 (Lorsque les travaux projetés concernent une installation soumise à autorisation ou à déclaration en vertu de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement , la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de déclaration), lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.

1.2 L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance.

1.3 L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, est les installations y afférentes.

1.4 Le stationnement des caravanes isolées sur un terrain et toutes implantations d'habitats précaires et de mobil-homes.

1.5 Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.

1.6 Toute construction qui ne soit pas liée à l'activité économique, exceptées celles mentionnées en UZ 2.2.

ARTICLE UZ 2
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 Rappels :

2.1.1 L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

2.1.2 Les installations et travaux divers décrits aux articles R 442-1 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.

2.1.3 Les démolitions sont soumises à autorisation.

2.2 Constructions autorisées sous conditions:

2.2.1 Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions recevant du public qui impliquent des règles de construction particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté, le règles des articles UZ 3 à UZ 13 pourront ne pas être opposables, sous réserve du respect de l'article UZ 11.1.

2.2.2 Les constructions et installations de tous types, nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, dès lors qu'elles

s'intègrent dans l'environnement, des dérogations aux règles UZ 3 à UZ 13 pourront leur être appliquées.

2.2.3 Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient intégrées au volume de la construction à usage d'activités. Lorsqu'elles sont implantées dan le couloir de présomption de nuisances sonores repéré à la page 60 du rapport de présentation par un trait ondulé, elles devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 (congère annexe 2.0A2).

2.2.4 La reconstruction à l'identique en cas de sinistre : en ce cas, les articles UZ5, UZ6, UZ7, UZ8, UZ9, UZ10 et UZ12 pourront ne pas être opposables si les dispositions qu'ils décrivent rendent la reconstruction impossible ; concernant l'article UZ11, la reconstruction devra présenter des améliorations, même partielles si l'état antérieur ne respectait pas cet article.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
ARTICLE UZ 3
ACCÈS ET VOIRIE

3.1 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé, d'une assiette supérieure à 8 mètres de largeur, sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil (Afin qu'en cas de lotissements, les constructions puissent être desservies par la collecte des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre l'incendie, ...).

3.2 Voirie :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.

La largeur d'assiette de la nouvelle voie ne pourra être inférieure à 8 mètres (confère annexe 2.0A2).

ARTICLE UZ 4
DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 Eau :

Toute construction à usage d'habitation, d'équipements, de services ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées :

Les réseaux et raccordements répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

4.2.2 Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à réaliser sur la parcelle objet de la demande.

4.2.3 Les eaux industrielles feront l'objet d'un pré-traitement avant d'être rejetées dans le réseau d'assainissement public.

4.3 Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, de téléphone et le cas échéant, de télédistribution : les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

Dans le cas où il n'existe pas de réseau de télédistribution, les antennes de télévision individuelles sont autorisées.

ARTICLE UZ 5
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe.

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

Les constructions nouvelles à usage d'activités ou à caractère public doivent être édifiées à proximité des voies publiques existantes, à modifier ou à créer avec un recul minimum de 20 mètres entre l'emprise de la voie publique la plus proche et le point le plus près de la construction (confère annexe 2.0A2).

ARTICLE UZ 7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions nouvelles à usage d'activités ou à caractères d'équipement public pourront être implantées sur une seule des trois limites séparatives privées, à la condition que la limite sur laquelle elles s'implantent ne soit pas limitrophe d'une zone d'habitation.

7.2 Lorsqu'elle ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction nouvelle au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (d=h/2), sans être inférieure à 8 mètres (confère annexe 2.0A2).

7.3 Les constructions et les installations diverses doivent être en recul d'une distance minimale de 10 mètres par rapport aux espaces boisés classés.

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

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE UZ 9
EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités et/ou à caractère public ne peut excéder 50% de la surface de la parcelle.

ARTICLE UZ 10
HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'activités ne peut excéder 12 mètres.

ARTICLE UZ 11
ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES

11.1 Aspect extérieur :

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les altimétries et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

Le permis de construire peut-être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages. Les pièces graphiques réglementaires seront élaborées de sorte à permettre l'appréciation de l'impact du projet dans le paysage (Article L421.2).

1.1.1 Les revêtements de façades doivent faire l'objet d'une composition architecturale avec le paysage environnant.

Les matériaux de revêtements à employer sur les façades des bâtiments d'habitations et annexes, sont :

1. Les enduits hydrauliques de finition grattée, les matériaux minéraux, et en général les matériaux naturels et leurs ersatz.
   - Les parpaings d'aggloméré de ciment ne sont autorisés que s'ils sont revêtus d'une couche de finition (enduit)
   - Les bétons bruts de coffrage ne sont autorisés que s'ils sont revêtus d'une couche de finition (lasure)
   - Les matériaux verriers
   - Les bardages en aluminium laqués
   - Les bardages métalliques matériaux non réfléchissants
2. Les essentages ou vêtures d'ardoises, de briques, de clins bois lasurés ou peints.

11.1.2 Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, capteurs solaires, etc....) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.

11.2 Toitures :

11.2.1 Les toitures sont à pentes libres.

11.2.2 Les paraboles destinées à la réception des images de télévision, à moins qu'elles ne respectent les termes de l'article UZ11.1 seront implantées au sol.

11.3 Clôtures, murs :

Les seules clôtures autorisées sont les clôtures végétales doublées ou non de grillage sur poteau métal (sans soubassement) telles que décrites à l'annexe paysagère (confère annexe 2.0A1).

ARTICLE UZ12
STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- en habitation individuelle :
  - pour 60 m² de SHON, un minimum : 2 places
  - et par 60 m² de SHON supplémentaire : 1 place
- en habitation collective :
  - pour les habitations de moins de 3 pièces principales (T1, T2) : 1 place
  - pour les habitations de moins de 5 pièces principales (T3, T4) : 2 places
  - pour les habitations de plus de 4 pièces principales (TS et +) : 3 places
- en activité économique autorisée :
  - un nombre suffisant d'emplacements pour l'ensemble des véhicules nécessaires au fonctionnement de l'activité
  - un nombre suffisant d'emplacements de livraison nécessaires au fonctionnement de l'activité,
  - une place de stationnement par emploi,
  - un nombre suffisant d'emplacements pour les visiteurs selon l'activité.

Dans tous les cas, le stationnement des véhicules liés aux activités devra être réalisé sur la propriété.

- en équipement (hors équipement scolaire et assimilé) :

selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 4 personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UZ 13
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Pour toutes constructions, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 20% de la surface de la propriété.

Les espaces extérieurs en dehors des constructions et des aires bitumées seront entièrement engazonnés. Les aires de stockage en extérieur devront faire l'objet d'un aménagement paysager sur le pourtour : au moins trois des quatre cotés seront entourés de haies vives.

13.1.1 Ces espaces verts seront constitués, haies comprises :

1. d'une couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes,
2. d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre minimum pour 100 m^2 d'espaces verts,
3. d'arbustes d'essences diverses, à raison d'un arbuste pour 50 m^2 d'espaces verts.

13.1.1 La réalisation de ces plantations devra répondre aux dispositions de l'article UZ11.1.

13.2 Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 6 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article UZ11 .1 ; les dispositions minimales de plantation consistent à la plantation d'au moins :

- 1 arbre pour 4 places
- 1 arbuste par place de stationnement

13.3 Les plantations devront respecter les dispositions prescrites au Cahier des servitudes paysagères (confère annexe 2.0A1).

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL
ARTICLE UZ 14
CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol pour cette zone.