

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Dans l'emprise couverte au plan n°4.2.C « Annexes » par la zone dite de bruit (100 mètres de part et d'autre de la RD n°8) des normes d'isolation acoustique seront imposées pour les constructions d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, à l'exclusion des extensions des habitations existantes.

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- d'une manière générale, les constructions et installations ne répondant pas aux conditions de l'article UZ2
- les constructions à usage d'habitation, de commerce de détail sous réserve de l'article UZ2
- les dépôts de véhicules hors d'usage
- l'ouverture de toute carrière
- les campings et les caravanings
- les activités ou installations soumises ou non à autorisation préalable par la loi du 19 juillet 1976 et ses textes d'application qui seraient susceptibles de provoquer des gênes jugées inadmissibles pour le voisinage ou le milieu naturel notamment du point de vue des odeurs et fumées en raison de la proximité des zones d'habitat
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à des impératifs techniques d'aménagement rationnel de la zone.

ARTICLE UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

A condition que les voies et réseaux soient exécutés :

- les constructions et installations à usage industriel, artisanal, de bureaux et de services
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements
- les commerces, les services sociaux, sportifs ou de loisirs directement liés à l'activité de la zone
- les commerces et les équipements publics ou d'intérêt général dont la nature ne permet pas l'insertion en zone d'habitation
- les affouillements et exhaussements du sol.

Dans l'emprise couverte au plan de zonage par la trame pointillée inscrite le long de la voie S.N.C.F. CREIL-JEUMONT classée de type 1, les constructions d'habitation sont soumises aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

ARTICLE UZ 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules automobiles poids lourds et avoir une largeur d'au moins 5 mètres sur la voie publique ou privée.

Les voies publiques desservant les terrains industriels devront avoir une chaussée d'au moins 6 mètres de largeur pour une plate-forme minimale de 10 mètres d'emprise.

Les accès aux établissements seront étudiés de manière à permettre à tous les véhicules d'entrer et de sortir sans manoeuvre.

Sur la voirie primaire le nombre d'accès par lot est limité à deux.

L'accès sur la RD 8 sera unique et soumis aux conditions définies par l'autorisation du service gestionnaire de la voirie.

ARTICLE UZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable, après avis des services compétents.

Alimentation en eau industrielle

L'alimentation en eau industrielle par captage ou forage particulier susceptible de satisfaire, sans préjudice pour l'environnement, les besoins prévisibles, peut être autorisée par les services compétents après fourniture par le demandeur d'une étude spécifique réalisée par un bureau d'étude compétent.

Assainissement

Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et le dispositif d'épuration ;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau collectif aboutissant à la station d'épuration dans un délai de 2 ans après la mise en service de celui-ci.

Eaux résiduaires des activités

Lorsqu'elle est possible, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique à 2 l/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

Electricité - Téléphone – Télédistribution

Les réseaux doivent être souterrains.

ARTICLE UZ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Sauf contrainte architecturale, les constructions et installations devront être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement.

Les équipements publics ne sont pas soumis à cette règle et pourront éventuellement être implantés à l'alignement.

Toute construction doit être implantée à une distance des limites de l'emprise S.N.C.F. au moins égale à 5 mètres et à une distance d'au moins 16,5 m de l'alignement de la R.D. 8.

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

Les constructions industrielles et installations diverses doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à leur demi-hauteur sans que cette distance puisse être inférieure à 5 mètres.

Pour les constructions autorisées à usage de bureaux, logements, services sociaux ou de distribution de carburant, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à :

- leur hauteur avec un minimum de 5 mètres s'il s'agit de murs percés de baies constituant l'éclairage essentiel de pièces principales ou de locaux de travail
- leur demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres dans les autres cas.

ARTICLE UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition que :

- entre deux bâtiments, la distance ne soit jamais inférieure à 4 mètres et que l'espace libre soit conçu de manière à permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
- entre deux façades dont l'une au moins est percée de baies constituant l'éclairage essentiel du local, la distance ne soit pas inférieure à la hauteur de celle qui fait face à ces baies avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la surface de la parcelle.

Les équipements publics ne sont pas soumis à cette règle et pourront éventuellement occuper toute la parcelle.

ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions seront d'une hauteur maximale de 12 m à l'égout du toit ou à l'acrotère. Les enseignes publicitaires ainsi que l'éclairage seront situés au dessous de l'acrotère ou de l'égout du toit. Les totems publicitaires sont interdits.

ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie d'aspect et de matériaux s'intégrant dans le paysage urbain.

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, leur dimension 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 ...
- Les teintes doivent s'harmoniser entre elles et, le cas échéant, avec le paysage environnant bâti ou non.

Elles devront correspondre aux tonalités de vert et de gris.

Le bardage sera horizontal et l'utilisation du bois ou de la brique est fortement préconisée. Dans ce cas, les teintes naturelles des matériaux seront préservées.

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

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Les citernes de carburant, à gaz liquéfié, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Dans le cas où des clôtures sont réalisées en limite de domaine public ou visibles de celui-ci, elles devront être établies de manière à ne créer aucune gêne pour la circulation.

Les clôtures seront constituées d'un grillage doublé d'une haie vive composée d'arbustes d'essence locale.

Concernant les clôtures végétales, qu'elles soient sur rue ou en limite de propriété, elles seront composées d'arbustes et de haies d'essences locales.

La hauteur de toute clôture est limitée à deux mètres sauf si la sécurité de l'installation exige une hauteur supérieure.

Les clôtures formées de plaques béton sont interdites.

ARTICLE UZ 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules est interdit sur le domaine public hormis aux emplacements prévus à cet effet.

Sur chaque parcelle, il doit être aménagé les aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel et de la clientèle.

Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent comporter des écrans boisés, dès lors que leur superficie est supérieure à 1.000 m². En outre, lorsque leur surface dépasse 2.000 m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect.

Pour les établissements commerciaux, les aires de stationnement doivent représenter au moins 60 % de la surface de vente.

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs.

Les aires de stationnement ouvertes au public doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places répartis sur l'ensemble du parking sous formes d'îlots (petits bosquets).

ARTICLE UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

La surface des espaces verts et plantés ne peut être inférieure à 10 % de la surface totale de la parcelle. Les espaces verts devront être plantés en pleine terre.

Il peut être imposé la création de haies ou de rideaux d'arbres à hautes tiges dans les espaces libres intérieurs, en ce qui concerne les activités, bâtiments ou installations qui, par leur bruit, leurs odeurs, leurs émanations ou leur aspect, seraient de nature à nuire au voisinage et à l'environnement.

Ces haies peuvent être de 4 types :

- haies fleuries
- haies persistantes et épineuses
- haies brise vent caduques
- haies d'espèces mélangées sur deux rangs

Les abords des accès ainsi que les dessertes internes de la zone d'aménagement pourraient faire l'objet d'un accompagnement végétal de type haie vive basse permettant de marquer l'entrée de la zone agglomérée. Le long de la RD n° 8, ces haies seront obligatoires (se reporter à l'étude « Entrée de Ville » jointe).

La plantation d'arbres fruitiers d'essences locales est encouragée.

ARTICLE UZ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.