

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Zone urbaine à vocation d'accueil d'activités non polluantes telles que : artisanat, bureaux, services, commerces et équipements collectifs (publics et privés), petites industries.

NB : Dans la zone UZ, les terrains pour lesquels des risques naturels ont été identifiés, font l'objet d'une réglementation particulière énoncée au début du présent document dans le chapitre « dispositions générales ».

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UZ 1 - Types d'occupation et d'utilisation des sols interdits

1.1. - D'une manière générale, sont interdits tous les établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, la bonne tenue ou l'affectation dominante de la zone.

1.2. - Toutes les constructions, sauf celles visées à l'article UZ 2

1.3. - Sont notamment interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières, les campings ou caravanages, les installations classées sauf celles visées à l'article UZ 2, les décharges de déchets industriels ou domestiques,
- la réalisation des installations ou des travaux prévus à l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme:
 - les parcs d'attraction, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules lorsqu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre des articles R.443.4, R.443.7, R.443.8.1, R.443.8.2,
 - les affouillements et exhaussements du sol, dont la superficie est supérieure à 100 m² et dont la hauteur ou la profondeur excède deux mètres sauf dans le cas d'ouvrages techniques (bassins de retenue des eaux, voiries, etc...).

1.1.- Les prescriptions du présent article s'appliquent également aux changements de destinations visées ci-dessus de locaux existants.

ARTICLE UZ 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

2.1. - Nonobstant les dispositions de l'article UZ 1 peuvent être autorisées :

- les établissements à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux ou de services, à condition qu'ils offrent toute garantie de protection contre les nuisances,
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.2. - Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire au gardiennage, à la surveillance ou au fonctionnement des entreprises implantées dans la zone et dans la mesure où elles sont intégrées dans le ou les bâtiments principaux d'activités.

2.3. - Les ouvrages techniques divers, nécessaires au fonctionnement des services publics.

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Bois-Guillaume approuvé le 17/01/2008, modifié le 17/06/2009, modifié-simplifié le 18/12/2014, le 10/10/2016 et le 14/05/2018, mis à jour le 06/01/2017, mis en compatibilité le 12/02/2018.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UZ 3 - Accès et voirie

3.1. - Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment : la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage et le ramassage des ordures ménagères.

3.2. - Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules PL des services publics de faire aisément demi-tour. Leurs caractéristiques générales doivent permettre le support et l'accès des véhicules poids lourds.

3.3. - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés. Les rampes d'accès aux garages doivent observer un retrait (surface plane) par rapport à l'alignement.

3.4. - Les voies ou rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries les inondent.

ARTICLE UZ 4 - Desserte par les réseaux

4.1. - Tous les nouveaux réseaux seront enterrés.

4.2. - Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.3. - Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

4.4. - Gestion des eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Avant rejet, les eaux pluviales doivent être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration,...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

Les dispositifs mis en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur à la date du dépôt des demandes d'autorisation de construire ou d'aménager, ils seront dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité à 10l/s/ha.

ARTICLE UZ 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE UZ 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. - Les constructions à l'exclusion des ouvrages techniques doivent respecter, par rapport à l'alignement, une marge de recul au moins égale à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE UZ 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. - Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres.

7.2. - Par rapport aux limites jouxtant les zones d'habitat, les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment avec une distance minimum de 5 mètres.

ARTICLE UZ 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. - Les constructions doivent être implantées de telle manière qu'elles permettent un ensoleillement suffisant des locaux et une bonne utilisation des espaces non bâtis.

ARTICLE UZ 9 - Emprise au sol

9.1. - L'emprise au sol maximale de la superficie du terrain d'assiette sera de :

- 30 % pour toute opération de construction, à l'exclusion des équipements sanitaires et médicaux et des ouvrages techniques (chaufferie, machinerie d'ascenseurs, etc...)
- 50 % pour les équipements sanitaires et médicaux et les ouvrages techniques.

ARTICLE UZ 10 - Hauteur des constructions

10.1. - Le nombre maximum de niveaux est fixé à 4 hors sous-sol.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 13 mètres hors ouvrages de superstructure de faible importance.

10.2. - En tout point de la construction (ouvrages de superstructure de faible emprise exclus), la hauteur mesurée en ce point ne peut excéder les 2/3 de la distance de ce point à l'alignement opposé.

ARTICLE UZ 11 - Aspect extérieur et clôtures

11.1. - 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 architecture, leurs dimensions 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.

11.2. - Tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.3. - Sur les terrains plats, la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne peut excéder 0,50m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Dans le cas de terrains en pente, les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

11.4. - Les façades doivent présenter un aspect homogène. Des tons vifs peuvent être autorisés lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux moellons,...) ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits sont interdits.

La polychromie utilisée sera d'au maximum deux teintes, seuls les ébrasements, les fermetures et leurs encadrements pouvant introduire une troisième couleur.

Les parties de bâtiment réalisées en bardage métallique le seront en pose horizontale.

11.5. - Les ouvrages techniques faisant saillie en toiture et les annexes doivent s'harmoniser avec l'aspect général des constructions principales et être au maximum dissimulés.

11.6. - Sur limites séparatives comme en limite du domaine public, la pose de clôtures est interdite.

Elles pourront toutefois être autorisées pour des nécessités liées en particulier à la sécurité ou au fonctionnement de l'établissement. Dans ce cas les projets doivent être joints à la demande de permis de construire.

11.7. - Les coffrets de comptage et de raccordement seront obligatoirement intégrés soit au bâtiment, soit à un muret technique.

11.8. - Les enseignes en toiture sont interdites.

Deux enseignes, au maximum, sont autorisées sur façades et par bâtiment. Elles doivent apparaître dans la demande de permis de construire.
Ce dispositif peut être complété par une signalétique de type totem.

11.9. - Les conditions de stockage des déchets figureront dans la demande de permis de construire.

ARTICLE UZ 12 – Stationnement des véhicules

12.1. - En vue d'améliorer la qualité des programmes et de favoriser la mise en valeur des espaces verts, les aires de stationnement de tous les programmes doivent faire l'objet d'un plan d'ensemble annexé aux demandes de permis de construire. Un traitement particulier doit être prévu de manière à dissimuler les aires de stationnement des vues environnantes. De plus les aires d'une surface supérieure à 1 000 m² recevront un traitement paysager à leur périphérie.

Des emplacements pour les vélos en nombre suffisant et d'un accès facile devront être prévus pour toutes les constructions hors ouvrages techniques.

12.2. - Les places de stationnement ne peuvent être comptabilisées en espaces verts. Les espaces verts ne peuvent être transformés en aires de stationnement.

12.3. - Dans le cas d'extension, de changement d'occupation ou d'affectation, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de la totalité des besoins existants et créés.

12.4. - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, sous réserve du strict respect des dispositions ci-dessus, il est exigé :

- 1. Pour les constructions à usage de bureau : 1 place pour 20 m² de surface de plancher
- 2. Pour les établissements commerciaux : 1 place pour 20 m² de surface de vente
- 3. Pour les autres établissements : le nombre de place de stationnement est déterminé en fonction de la nature de l'activité.

12.5. - Pour les parcs de stationnement d'une capacité supérieure à 200 places, le surplus de places pourra être réalisé en dalles gazon de type « Ecogreen » ou similaire sans toutefois être supérieur à 30 % de la surface totale des places de stationnement nécessaires.

ARTICLE UZ 13 - Espaces libres et plantations

13.1. – le minimum d'espaces verts d'accompagnement de la superficie du terrain d'assiette sera de :

- 30 % pour toute opération de construction, à l'exclusion des équipements sanitaires et médicaux et des ouvrages techniques, (chaufferie, machinerie d'ascenseurs, etc...)
- 20 % pour les équipements sanitaires et médicaux et les ouvrages techniques

13.2. - La plantation de plusieurs arbres de haute tige d'essence locale est obligatoire sur chaque lot.

13.3. - Le programme des espaces libres et plantations de chaque construction sera joint à la demande de permis de construire.

13.4. - Les places de stationnement conçues de façon à être engazonnées de manière permanente seront comptées en espaces verts pour 25 % de leur surface.

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Bois-Guillaume approuvé le 17/01/2008, modifié le 17/06/2009, modifié-simplifié le 18/12/2014, le 10/10/2016 et le 14/05/2018, mis à jour le 06/01/2017, mis en compatibilité le 12/02/2018.

Section 3 – Possibilités maximales d’occupation des sols

ARTICLE UZ 14 – Possibilités maximales d’occupation du sol

Sans objet