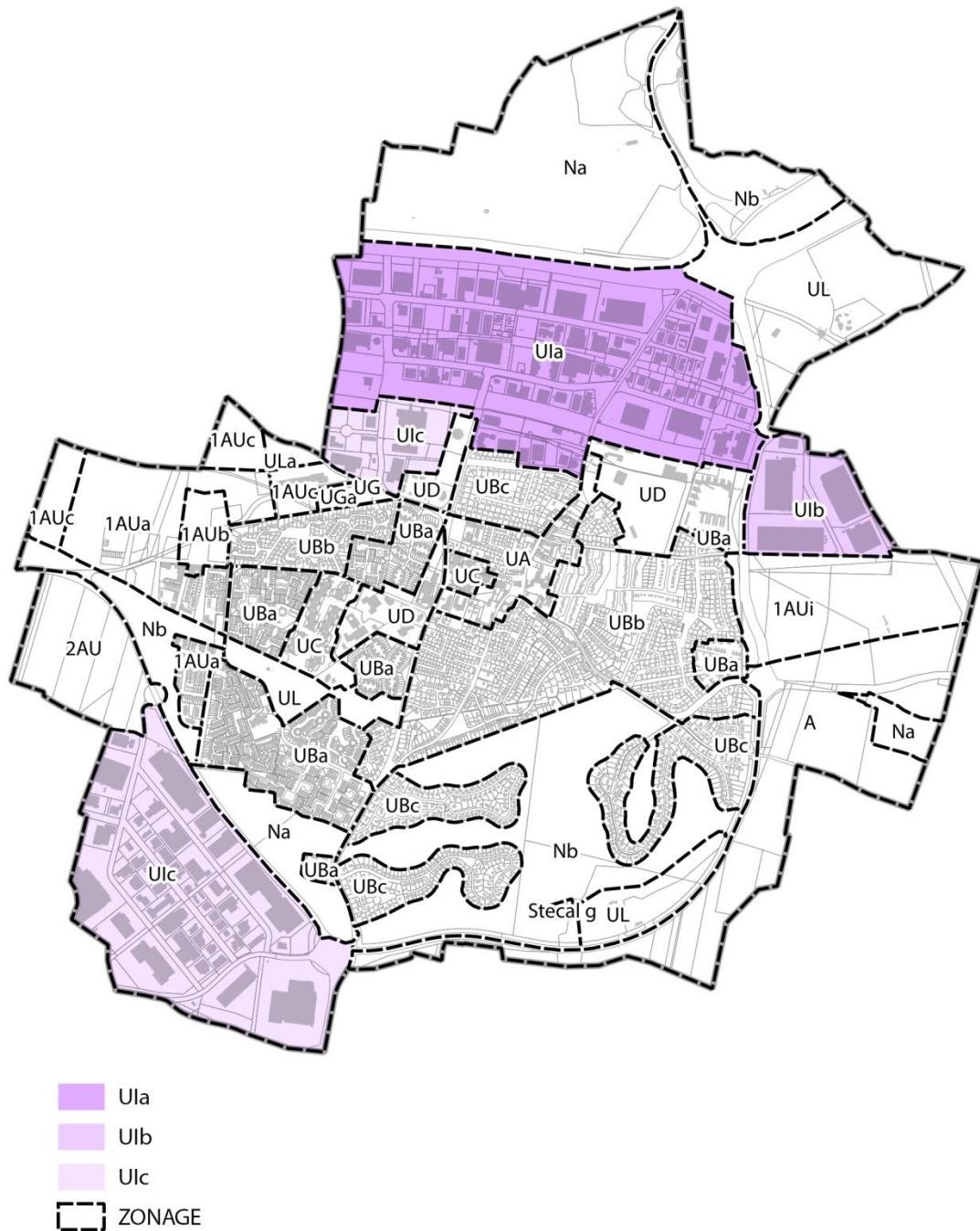


ZONE UI

La zone UI correspond à une zone d'activités économiques.



Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article U11. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition
Habitation			
Logement	X		à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage, à la maintenance des activités autorisées ou associées à un établissement de formation, de recherche ou nécessaires à l'exercice des services publics ;
Hébergement	X		à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage, à la maintenance des activités autorisées ou associées à un établissement de formation, de recherche ou nécessaires à l'exercice des services publics ;
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	X		<u>Activités de commerce</u> à condition de ne pas être supérieures à 300 m ² de surface de plancher.
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Cinéma	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Hébergement hôtelier et touristique	X		à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement des activités existantes dans le secteur et ses abords ;
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		

Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Exploitations agricoles et forestières			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie	X		
Entrepôt	X		<u>Secteurs UIa et UIc :</u> à la condition que les modalités d'exercice de cette activité soient compatibles avec le caractère de l'unité foncière, avec les caractéristiques du réseau viaire (gabarit, voies, trafic) du secteur, avec le fonctionnement des activités existantes dans le secteur.
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En plus des destinations et sous destinations listées précédemment, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les exhaussements et les affouillements de sols, ne répondant pas aux conditions définies à l'article suivant ;
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.111-31 à 45 du Code de l'urbanisme ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

2.1. 1.2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

En plus des destinations et sous destinations listées précédemment, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations, aménagements, extensions soumis à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que les nuisances qui peuvent en découler soient compatibles avec le fonctionnement des activités existantes dans le secteur ;
- La reconstruction des bâtiments détruits après sinistre, ne respectant pas les articles UI1 et UI2, dans la limite des surfaces de plancher détruites, sous réserve que la demande de permis de construire soit déposée sous trois ans à compter de la date du sinistre ;
- Les dépôts à l'air libre exercés en complément de l'activité principale à condition qu'ils soient masqués aux vues extérieures ;
- l'extension des constructions existantes à usage de loisirs et de santé.

Article UI2. Mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article UI3. Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Emprise au sol

UI.3.1.1. Dispositions générales :

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

UI.3.1.2. Dispositions particulières :

Ces dispositions ne s'imposent pas aux équipements publics et aux travaux de réhabilitation, de rénovation, surélévation, d'aménagement des constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement, à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de l'emprise au sol existante.

3.2. Hauteur des constructions

UI.3.2.1. Dispositions générales :

Les constructions mesurées à partir du sol naturel avant aménagement (hors dépassement techniques tels que les cheminées, antennes, pylônes,...) ne peuvent dépasser :

- 15 mètres au faitage
- 14 mètres à l'acrotère
- 13 mètres à l'égout.

UI.3.2.2. Dispositions particulières :

Ces dispositions ne s'imposent pas aux travaux de réhabilitation, de rénovation, d'aménagement ou d'extension des constructions et installations existantes présentant à la date d'application du présent règlement, une hauteur supérieure à celle fixée au présent, à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la hauteur maximale existante.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

UI.3.3.1. Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées en retrait avec un recul minimal de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

UI.3.3.2. Cas particuliers :

Les constructions d'équipements d'intérêt général et les installations nécessaires aux chantiers peuvent être implantées à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques.

Le long de la RD 31, les constructions doivent être implantées en retrait avec un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie existante.

Le long de la RN 104, les constructions doivent être implantées en retrait avec un recul minimal de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie existante.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux travaux de réhabilitation, de rénovation, d'aménagement des constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement, ainsi qu'en cas d'impossibilités techniques, pour les locaux techniques annexes. L'extension des constructions existantes non conformes aux présentes dispositions, seront autorisées sous réserve, soit de respecter les règles sus visées, soit d'être justifiées par des contraintes architecturales ou techniques.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UI.3.4.1. Dispositions générales :

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait des limites séparatives et de fond de parcelle les constructions doivent s'implanter selon les règles suivantes : la distance à la limite séparative, mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur et ne peut être inférieure à 5 mètres.

UI.3.4.2. Cas particuliers :

Lorsqu'un terrain est situé à l'angle de deux voies publiques, il n'y a pas de fond de parcelle puisque ses limites sont riveraines de la voirie. Seules sont alors applicables les prescriptions relatives aux limites latérales.

Hormis la création d'ouvertures créant des vues directes, ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux de réhabilitation, de rénovation, d'aménagement des constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement. L'extension des constructions existantes non conformes aux présentes dispositions, seront autorisées sous réserve, soit de respecter les règles sus visées, soit d'être justifiées par des contraintes architecturales ou techniques.

Toute ouverture est interdite en limites séparatives.

3.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

UI.3.5.1. Dispositions générales :

Dans le secteur UIa :

Il n'est pas fixé de règle.

Dans les secteurs UIb et UIc :

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance entre les bâtiments, mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade, soit au moins égale à la moitié de la hauteur et ne puisse être inférieure à 5 mètres.

UI.3.5.1. Cas particuliers :

Hormis la création d'ouvertures créant des vues directes, ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux de réhabilitation, de rénovation, d'aménagement des constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement. L'extension des constructions existantes non conformes aux présentes dispositions, seront autorisées sous réserve, soit de respecter les règles sus visées, soit d'être justifiées par des contraintes architecturales ou techniques.

Article UI4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques architecturales et paysagères

Principes généraux

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives.

Pour les constructions existantes et leurs extensions, tout aménagement doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

L'unité d'architecture (choix des matériaux et de leur mise en œuvre, étude de coloration) et du rythme de la construction tendra vers la simplicité des volumes, compatible avec l'unité et l'harmonie d'ensemble du projet, qu'il s'agisse d'un seul bâtiment ou de plusieurs bâtiments à vocations différentes et situés sur une même parcelle.

Volumes et terrassement

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes, doivent s'inscrire dans la composition générale de la rue.

Les façades :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc....) est interdit.

Les matériaux précaires (de type tôles ondulées par exemple) sont interdits.

La construction visera, grâce à des matériaux pérennes et à leur mise en œuvre, à l'intérêt et à la qualité architecturale durable projet.

Il sera préféré des matériaux nobles tels que la brique, le verre, le béton teinté dans la masse ou gravillonné, en éléments préfabriqués ou banchés.

La nature et les coloris des matériaux seront traités de façon homogène et en nombre limité.

Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les toitures :

Les ouvrages techniques, situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Les toitures terrasses végétalisées seront favorisées.

Toutefois, d'autres dispositions pourront être envisagées si elles permettent une meilleure intégration.

Les toitures en pente faible doivent être dissimulées des vues extérieures par un acrotère horizontal.

Clôtures :

Les clôtures seront traitées en harmonie avec les bâtiments.

Elles devront être établies de manière à ce qu'elles ne constituent aucune gêne pour la circulation publique, notamment par la diminution de la visibilité aux abords des carrefours et aux sorties des établissements.

La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 2,20 mètres en limite du domaine public. Elles doivent être constituées soit de :

- grillage ajouré ;
- d'un mur bahut de 1,10 mètre maximum de hauteur en matériaux plein, le reste demeurant ajouré (haie vive, barreaudage, grillage, etc.) ;
- d'un mur plein.

Dispositions particulières :

L'extension et l'évolution des constructions édifiées antérieurement à la date d'approbation du présent règlement et non conformes à ces dispositions devront tendre vers une amélioration de la qualité architecturale.

La publicité est admise dans la mesure où elle reste une information objective sur la production de l'établissement et qu'elle respecte la réglementation en vigueur applicable sur la commune.

4.2 Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article UI5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Espaces libres

Dans tous les secteurs :

Les surfaces libres de toutes constructions à l'exception des réserves pour extension doivent être traitées en espaces verts perméables de pleine terre sur 60 % minimum avec 1 arbre de haute tige pour 150 m².

Les espaces verts seront plantés d'arbustes dont 50% d'essences persistantes.

Les réserves pour extension seront engazonnées.

Les clôtures neuves pourront permettre la libre circulation de la petite faune

5.2 Aires de stationnement

Dans les secteurs UIa et UIb

Les aires de stationnement réservées aux véhicules légers seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement.

Dans le secteur UIc

Les aires de stationnement réservées aux véhicules légers seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

Pour ces trois secteurs les aires de stationnement seront de préférence dissimulées aux vues extérieures par un écran végétal.

Ces arbres pourront être implantés en bosquet.

Les espaces libres peuvent recevoir les plantations dues au titre du traitement paysager des aires de stationnement.

Les plantations existantes sont prises en compte dans le décompte des sujets dus. Les plantations existantes doivent être maintenues et entretenues.

Article UI6 : Stationnement

6.1 Modalité de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale, excepté pour les normes concernant les constructions à usage de bureaux.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute construction entraîne l'application de la norme.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale.

6.2 Modalités de réalisation des places de stationnement

Chaque emplacement (VL) doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres ;
- Largeur : 2,50 mètres ;
- Dégagement : 5 mètres minimum.

Les normes ne prennent pas en compte les surfaces nécessaires au chargement, déchargement et manœuvres.

Ces dispositions pourront éventuellement être adaptées en fonction des caractéristiques du projet, notamment la nature de l'activité commerciale exercée.

6.3 Normes à respecter

Pour l'ensemble de la zone, il est exigé :

- pour les constructions à usage de bureaux, 1 place pour 55 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage d'industrie, d'artisanat et d'entrepôt, 1 place pour 125 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage d'hôtel, 1 place par chambre ;
- pour les constructions à usage de logements autorisés, 1 place par logement ;
- pour les constructions à usage de sports, loisirs, le nombre de places nécessaires au bon fonctionnement dudit établissement en cohérence notamment avec l'effectif déclaré dans la notice de sécurité incendie ;
- pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt public, le nombre de places nécessaires pour répondre aux besoins à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, au nombre et au type d'utilisateurs ainsi qu'à sa localisation dans la commune.

6.4 Pour le stationnement des cycles, normes issues du PDUIF (Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France)

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les constructions à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;

- pour les constructions à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et peut inclure le rangement des poussettes.

Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, les stationnements vélo sont situés dans des locaux fermés au rez-de-chaussée, accessibles de plain-pied et dotés de systèmes d'attaches.

6.5. Equipement pour les stationnements vélos

Voir dispositions communes à toutes les zones.

6.6. Equipement pour véhicules électriques

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Section 3 : Equipement et réseaux

Article UI7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions communes aux zones urbaines auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes.

7.1 Accès

Les rayons intérieurs des accès sur la voie publique devront être dimensionnés de façon à permettre les entrées et sorties de véhicules poids lourds sans entraîner de détérioration des accotements de la voirie.

Article UI8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions communes aux zones urbaines