

## CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UI

Il s'agit d'une zone vouée à l'activité économique.

Elle est située sur trois secteurs :

**Zone UI** : Cette zone correspond au secteur situé entre la Francilienne et la rue du Petit Parc. Elle est destinée à recevoir des constructions à usage artisanal, de services, de bureaux ou d'hôtellerie.

**Secteur UIa** : Ce secteur correspond à des terrains occupés par des constructions à usage commercial et de services : le centre commercial de La Fontaine

**Secteur UIb** : Ce secteur correspond au centre commercial du Parc.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à destination industrielle.
- Les entrepôts, à l'exception de ceux autorisés à l'article UI 2.
- Les constructions liées à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article UI2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et les installations classées soumises à déclaration pouvant présenter des dangers ou inconvénients graves pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- L'ouverture de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.

#### **ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES ET SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **2.1. Dans l'ensemble de la zone**

- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction, l'aménagement paysager des espaces non construits et à la réalisation d'infrastructures routières.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.

- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.
- Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles correspondent à une réserve nécessaire aux bâtiments à destination de commerce, artisanat, bureaux et services autorisés et qu'elles ne portent pas atteinte au respect de l'environnement et des paysages urbains.
- Les constructions d'ouvrages électriques haute et très haute tension.
- Les dépôts qui ne sont pas liés à une activité autorisée dans la zone.
- Les constructions d'ouvrages électriques haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## **2.2. Secteur U1a**

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU pour des usages commerciaux, de service et d'équipements dans la limite des prescriptions des articles du PLU.
- L'édification des pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique.
- Les constructions d'ouvrages électriques haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## **2.3. Secteur U1b**

- L'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU pour des usages de commerces, bureaux, de services et activités artisanales.
- Les nouvelles constructions ou extension des constructions existantes à usage de commerce, bureau, habitat, services et artisanat dans la limite de 200m<sup>2</sup> de Surface de Plancher supplémentaires à la date d'approbation du présent PLU et dans la continuité de la construction initiale.

### ***Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances***

#### **1- Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

La RN104 est de type 1

Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 6.3 figurant au présent dossier de PLU.

## 2- Protection des sites archéologiques

Les secteurs «-croisillons rouges » sur le document graphique correspondent aux sites archéologiques. Ils sont susceptibles de contenir des vestiges archéologiques.

En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.

## 3- Sols argileux

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe 3 du présent règlement.

## 4- Lignes électriques RTE

Des recommandations sont à respecter aux abords des lignes électriques aériennes (Cf. annexe 6 du règlement).

# **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les constructions des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, ainsi que la collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

## **ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

## **4.2. Assainissement**

### 4.2.1. Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles sera limité aux conditions de la convention de déversement.

### 4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

La rétention et l'infiltration à la parcelle doivent être recherchées, quand les conditions locales le permettent. En cas d'impossibilité technique, dûment argumentée par une note de calcul, le rejet partiel vers le réseau public des eaux pluviales peut être autorisé.

Le débit de fuite maximum est de 1l/seconde/hectare.

De manière à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau public, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...).

## **4.3. Réseau futur de communication**

La ville pouvant, à terme, être équipée de réseaux de communication liés aux nouvelles technologies, un fourreau supplémentaire lié aux NTIC (Nouvelles Techniques d'Informations et de Communication) devra être réalisé, conformément aux normes en vigueur.

## **ARTICLE UI5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1. Implantation par rapport à l'emprise de la RN104**

Les constructions respecteront une marge de recul de 15 mètres par rapport à l'emprise de la RN104.

### **6.2. Implantation par rapport aux autres voies**

Les constructions nouvelles seront implantées soit à l'alignement, soit en observant une marge de recul. Dans le cas d'une construction implantée en retrait de l'alignement, la marge de recul sera traitée comme suit :

- selon les dispositions des articles UI 11 et UI 13 dans le cas d'une clôture sur rue associée à la construction,
- suivant le même traitement que l'espace public qu'elle jouxte s'il n'y a pas de clôture.

### 6.2.1. Secteur Ula

Le long de la rue du Petit Parc une marge de recul d'au moins 5 mètres sera respectée.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements collectifs d'infrastructure et aux ouvrages électriques à haute et très haute tension.

## ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1. Zone UI à l'exception des secteurs Ula et Ulb

Les constructions doivent être implantées en observant une marge de reculement par rapport aux limites séparatives de 3,5 mètres minimum.

Les constructions pourront s'implanter en limite séparative en cas de façade aveugle.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements collectifs d'infrastructure et aux ouvrages électriques à haute et très haute tension.

### 7.2. Secteur Ula

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative sera telle que  $L = H/2$  avec un minimum de 5 mètres (H étant la hauteur totale du bâtiment).

Cette règle ne s'applique pas aux équipements collectifs d'infrastructure et aux ouvrages électriques à haute et très haute tension.

### 7.3. Secteur Ulb

Les constructions seront implantées soit en limite séparative soit en retrait. La marge de recul, si elle existe, sera au moins égale à  $L = H/2$  (H étant la hauteur totale du bâtiment) avec un minimum de 4 mètres s'il s'agit d'une façade comportant des baies supérieures ou égales à  $0,25m^2$  et de 2 mètres dans le cas de baies inférieures à  $0,25m^2$ .

Cette règle ne s'applique pas aux équipements collectifs d'infrastructure et aux ouvrages électriques à haute et très haute tension.

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

### 8.1. Zone UI à l'exception des secteurs Ula et Ulb

La distance entre deux bâtiments sur une même propriété doit être de 3,50 mètres au minimum.

### 8.2. Secteurs Ula et Ulb

Toute construction non contigüe à une construction existante doit être implantée à une distance au moins égale au quart de la hauteur totale du bâtiment, avec un minimum de 2m ( $L=H/4$ ).

## ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

### 9.1. Zone UI à l'exception des secteurs U1a et U1b

Il n'est pas fixé de règle.

### 9.2. Secteur U1a

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris annexes, ne peut excéder 40% de la superficie de la propriété.

### 9.3. Secteur U1b

Sans objet.

## ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 Zone UI à l'exception des secteurs U1a et U1b

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12,50 mètres au faîtage et 8 mètres à l'égout du toit.

### 10.2. Secteur U1a

A l'exception des constructions d'intérêt collectif, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

### 10.3. Secteur U1b

- **Extensions des bâtiments existants** : La hauteur totale des extensions autorisées ne devra pas excéder 7 mètres par rapport au sol naturel et 2 niveaux, le plus élevé étant sous comble (R + C).

- **Constructions nouvelles** : La hauteur totale des constructions nouvelles hors extension des bâtiments existants ne doit pas dépasser 2 niveaux (R + 1) et 7 mètres par rapport au sol naturel.

## ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

### 11.1. Secteur U1a

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, de structure et de matériaux. En cas d'extension, les volumétries et les matériaux devront s'inspirer des constructions existantes.

### Parements extérieurs

Les différents murs de bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

Les imitations de matériaux telles que l'aspect faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

### Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures seront constituées :

- soit de murs de maçonnerie d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage ou, le cas échéant, identique aux murs de constructions auxquelles elles se raccordent,
- soit d'éléments bois disposés horizontalement ou verticalement,
- soit de haies vives adossées ou non à un grillage métallique posé sur cornière métallique comportant ou non un muret de fondation dont la hauteur n'excédera pas 0,20 mètre.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

## **11.2. Secteur UIb**

### Extensions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de matériaux. Les volumétries et les matériaux devront s'inspirer des constructions existantes.

### Constructions neuves et isolées

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

### Clôtures

Tant en bordure des voies qu'en limite de propriété, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Leur hauteur n'excédera pas 2 mètres.

Elles seront constituées de haies vives adossées ou non à un grillage métallique comportant ou non un muret de fondation dont la hauteur n'excédera pas 0,20 mètre.

## **ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT**

### **12.1. Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au dehors de la voie publique.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

### **12.2. Nombre d'emplacements exigés**

#### **Zone UI à l'exception des secteurs UIa et UIb**

Les constructeurs devront réaliser au moins une place de stationnement par tranche de 90 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher réalisée.

En cas d'activités de restauration, il sera réalisé une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher affectée à la consommation (salle à manger, bar, etc...) à l'exclusion des espaces techniques d'accueil et de circulation.

### **Secteurs U1a et U1b**

#### Constructions et aménagement de constructions à usage de bureau

Une surface au moins égale à 60 % de la Surface de Plancher affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

#### Constructions et aménagement de constructions à usage commercial

Pour les constructions nouvelles, il sera créé, une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

En cas d'extension, une place de stationnement sera créée par tranche de 40m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

#### Hôtels, restaurants, salles de spectacles

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m<sup>2</sup> au-delà de 40m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
- 10 m<sup>2</sup> de salle de spectacle, etc...

### **12.3. Traitement des aires de stationnement**

Il est préconisé des aires de stationnement avec un revêtement végétalisé.

## **ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### **Obligation de planter**

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m<sup>2</sup> de surface du terrain.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

La plantation d'essences locales doit être privilégiée et la plantation d'espèces invasives interdites.

La marge de reculement prévue à l'article 6 du présent règlement sera aménagée suivant le même traitement que l'espace public mitoyen de manière à permettre la circulation des piétons, si elle n'est pas clôturée à l'alignement. Dans le cas contraire, elle sera traitée en jardin d'agrément.

#### Paysagement des aires de déchets

Un aménagement paysager sera réalisé de façon à cacher la visibilité de l'aire.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règles.

### **SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS**

#### **ARTICLE UI 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Des dérogations aux règles des articles 6, 7, 8, 9 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

#### **ARTICLE UI 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La Ville veut développer dès que possible la fibre optique en FTTH (Fiber To The Home) sur son territoire. Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement FTTH (fourreaux, boîtes de tirage,...).