

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

La zone UI couvre les secteurs à vocation essentielle d'accueil d'activités économiques et des équipements d'intérêt collectif

I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI 1- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Les occupations du sol incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la quiétude et la bonne tenue du voisinage,
- Les constructions à usage agricole,
- Les carrières,
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains aménagés pour le camping et le stationnement des caravanes,
- Les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article 2 du présent règlement.

ARTICLE UI 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sur l'ensemble de la zone :

- Les installations classées soumises à autorisation préalable
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes à condition que cela n'aggrave pas les nuisances pour l'environnement.
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement des constructions autorisées.
- Les installations mobiles et les constructions précaires liées aux chantiers de construction.
- Les constructions et travaux d'infrastructures ferroviaires d'intérêt public et leurs ouvrages annexes.
- Les affouillements et les exhaussements du sol liés aux constructions et aux travaux d'infrastructures ferroviaires.

L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres. En application de ce texte et de l'article R. 111-4-1 du code de la construction et de l'habitation, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis selon 5 types par arrêtés préfectoraux du 10 octobre 2000 et du 13 février 2004.

Dans les bandes d'isolement acoustiques situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors des demandes de permis de construire. Ce classement et le plan correspondant figurent en annexe du PLU et sont intégrés au Plan des Informations Utiles.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal en application de l'article R. 421-27 du Code de l'urbanisme et de la délibération n°31 du Conseil Municipal du 27 septembre 2007.

REGLES APPLICABLES EN PLUS EN SECTEUR UI C ET UI A

- Les équipements publics nécessaires au fonctionnement de la zone et de son voisinage.
- Les constructions à usage commercial si elles sont directement liées au fonctionnement de la zone.
- Les habitations liées à des activités de services destinées à répondre aux besoins des personnes travaillant dans la zone ou un périmètre rapproché: crèches, garderies...
- Les habitations de type « foyer de travailleurs ».

II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, 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 accès ainsi que les voiries réalisés à l'intérieur des parcelles doivent être d'une taille et d'une dimension suffisantes pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et pour répondre aux besoins en matière de circulation des voitures, des piétons et des deux roues, induits par les constructions projetées.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

ARTICLE UI 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT.

1) Alimentation en eau potable

Le branchement à un réseau public de distribution sous pression de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute construction, installation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

2) Assainissement.

Rappel : L’assainissement des constructions, installations et des parcelles devra être conforme au Règlement Sanitaire Départemental et au Code de la santé publique ainsi qu’aux règlements de la collectivité locale ou du syndicat intercommunal d’assainissement.

Pour les constructions nouvelles :

- Si la parcelle est desservie par un réseau séparatif, le réseau privé doit être réalisé en séparatif et chaque réseau doit être raccordé séparément.
- Si la parcelle est desservie par un réseau unitaire, les réseaux d’eaux usées et d’eaux pluviales doivent être conçus de manière séparative afin qu’ils puissent être raccordés aux réseaux séparatifs lorsque ceux-ci seront réalisés.

a) 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.

Tout déversement d’eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

Avant leur rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel les eaux résiduaires industrielles seront épurées par des dispositifs de traitement conformes aux exigences des textes réglementaires.

b) Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du code civil).

Pour toute construction nouvelle en secteur d’assainissement collectif, la partie privative du branchement devra être réalisée en séparant les eaux pluviales et les eaux usées jusqu’en limite de propriété de façon à limiter les travaux de mise en séparatif du réseau collectif.

Pour toute construction nouvelle, priorité sera donnée aux techniques de gestion des eaux pluviales à la parcelle (fossés, tranchées d’infiltration etc.). Si les caractéristiques du sol ne permettent pas d’adopter des solutions d’infiltration, un rejet au réseau collectif adapté (réseau unitaire ou réseau de collecte des eaux pluviales) sera possible dans la limite d’un débit de pointe précisé ci-dessous par hectare aménagé pour une pluie décennale (définie par les instructions techniques en vigueur, sur une durée d’au moins deux heures).Les

aménagements visant à limiter le débit évacué (rétention, infiltration, non-imperméabilisation etc.) seront à la charge des propriétaires.

c) Définition des débits de pointe acceptables rejetés vers les réseaux pluviaux ou unitaires :

- secteurs de la commune situés au nord de l'autoroute A 14 : 5 l/s.ha

3) Electricité – Téléphone – Télédistribution.

Les lignes de distribution d'énergie électrique de télécommunications et de câblages doivent être installées, dans la mesure du possible, en souterrain.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

En Secteur UI a :

Les constructions doivent respecter les règles suivantes :

- 1) Etre implantées en observant une marge de retrait d'au moins 8 mètres de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.
- 2) L'implantation de la construction devra en tout point être à une distance égale à la différence d'altitude entre cette construction et le point le plus proche de l'alignement opposé avec un minimum de 8 mètres.

En Secteur UI b : les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

En Secteur UI c : les constructions devront respecter les prescriptions figurant au document graphique joint page 86. En leur absence, elles pourront être implantées à l'alignement ou en retrait. Dans tous les cas les ouvrages techniques tels que les postes de distribution... peuvent être implantés à l'alignement.

En Secteur UI d : les constructions devront être implantées à 4 mètres minimum de la voie.

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

Règles applicables en secteurs UI a, UI b et UI d :

- 1- Les constructions et installations, les aménagements ou extensions de constructions existantes pourront être implantés soit en limite séparative soit en retrait de ces limites.
- 2- Si les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives, la marge de retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 4 mètres,

si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes, et avec un minimum de 8 mètres dans le cas contraire.

Règles applicables en secteur UI c :

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite séparative. Toutefois la construction est autorisée sur une limite séparative, à condition :

- Qu'il existe déjà en limite séparative une construction sur la parcelle voisine.
- Que soit réalisée concomitamment une construction également en limite séparative.

Dans les deux cas susmentionnés l'ensemble devra présenter une unité architecturale. Par ailleurs, par rapport aux limites formant talus l'implantation est libre.

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

Règles applicables en secteurs UI a, UI b et UI d :

Lorsque deux constructions implantées sur une même propriété ne sont pas contiguës, elles doivent respecter une marge de distance, comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard, au moins égale à :

- La hauteur de façade de la construction la plus élevée si la façade la plus basse comporte des ouvertures ayant pour conséquence de créer des vues directes.
- La hauteur de façade de la construction la plus basse avec un minimum de 4 mètres si la façade la plus basse ne comporte pas d'ouverture ayant pour conséquence de créer des vues directes.

Règles applicables en secteur UI c : les constructions seront implantées à une distance minimale de 6 mètres.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

Règles applicables en secteurs UI a et UI d :

L'emprise au sol des constructions y compris des constructions annexes ne peut excéder 75 % de la superficie du terrain.

Secteur UIa, les équipements publics rendus nécessaires au fonctionnement de la zone ne sont soumis à cette règle.

En secteurs UI b et UI c : il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux, au droit du point considéré (faîtage, égout). La hauteur maximum indiquée devra être respectée en tous points de l'élément de construction considéré (faîtage, égout).

La hauteur maximum des constructions est fixée à :

- 27 mètres en UI a et UI b
- 17 mètres en UI c
- 8 mètres en UI d

Outre les règles de hauteur fixées précédemment, la hauteur de la façade devra être telle que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé actuel ou futur, sera au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 8 m. En face du débouché d'une voie adjacente, cette distance sera calculée en considérant l'alignement fictif joignant les deux angles des alignements du débouché. Les constructions situées à l'angle de deux voies bénéficient de la hauteur compatible avec la voie la plus large.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur, les équipements collectifs lorsque les nécessités de fonctionnement technique l'imposent, ainsi que les ouvrages techniques : silos, pylônes, cheminées, etc.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DES SITES

1) Dispositions applicables sur l'ensemble de la zone

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. Les descentes d'eaux pluviales devront s'harmoniser aux façades. Les matériaux ou couleurs seront identiques à ceux de la façade.

Les balcons visibles en façade sur rue ne sont admis que s'ils font l'objet d'un traitement architectural spécifique. Les balcons en galette perpendiculaire pleins sont interdits.

2) Dispositions concernant les travaux sur les constructions existantes

L'extension ou la modification d'une construction existante doit être réalisée en respectant le traitement architectural de la partie existante.

3) Dispositions concernant les constructions nouvelles

Ces constructions doivent, de part leur volumétrie et leur implantation, s'insérer dans leur environnement immédiat quel que soit le type d'architecture utilisé.

4) Dispositions concernant les clôtures

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

Leur hauteur est limitée à 2 mètres. En limite des voies publiques, sont interdits les matériaux inadaptés à l'environnement tels que tôle, plaque de béton...

5°) Dispositions applicables en plus dans le secteur Uld

Le traitement des façades devra être particulièrement soigné afin de garantir une bonne intégration des constructions dans le site.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il sera réalisé des aires de stationnement sur la parcelle dont les caractéristiques et les normes sont ainsi définies :

Ces règles s'appliquent aux constructions génératrices de SHON ou aux changements de destination.

A titre indicatif, on considère qu'une place de parking représente une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

En cas de création de SHON supérieure à 1000 m², des aires de livraisons pour les poids lourds seront exigées. Cette règle ne sera pas applicable à l'habitat.

Nombre minimum de places à réaliser

Règles applicables en secteurs UI a, UI b et UI d :

Habitat :

- Logement individuel : 2 places par logement

Bureaux, laboratoires, industries : la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 30 % de la SHON du projet.

Commerces et services : la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 50 % de la surface de vente

Toutefois pour les surfaces commerciales de plus de 1000 m², le nombre de places est fixé à au moins une place pour 20 m² de surface de vente.

Dépôts : la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 10 % de la SHON du projet

Restaurants : une place pour 10 m² de surface affectée à l'activité.

Hôtels : une place pour trois chambres

Equipements publics :

Une étude devra être faite par le constructeur afin de déterminer la réalité des besoins et la manière dont ces besoins seront satisfaits en tenant compte des places qu'il réalise lui-même, des possibilités de stationnement à proximité, de la fréquentation de l'équipement, des autres moyens de desserte, des heures d'ouvertures, etc.

Règles applicables en secteur UI c

En plus des normes visées ci dessous devront être prévus :

- les espaces nécessaires au stationnement des camions et véhicules utilitaires
- des places de stationnement pour les visiteurs.

Habitat : une place pour 100 m2 de SHON affectée au logement.

Bureaux : une place pour 40 m2 de SHON affectée aux bureaux.

Activités et services : une place pour 80 m2 de SHON affectée à ces activités.

Commerces : la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 50 % de la surface de vente

Restaurants: une place pour 10 m2 de surface affectée à l'activité.

Hôtels : une place par chambre

Equipements publics :

Une étude devra être faite par le constructeur afin de déterminer la réalité des besoins et la manière dont ces besoins seront satisfaits en tenant compte des places qu'il réalise lui-même, des possibilités de stationnement à proximité, de la fréquentation de l'équipement, des autres moyens de desserte, des heures d'ouvertures, etc.

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

Règles applicables en secteurs UI a, UI b et UI d :

Il sera planté, en bac ou en pleine terre, au minimum un arbre pour 300 m2 de terrain.

25 % des marges de retrait par rapport aux voies seront traités en espaces verts.

Les parkings devront faire l'objet d'aménagements paysagers, notamment sur les franges.

Les installations nuisantes et les dépôts devront être entourés d'un écran de plantation d'arbres à feuillage persistant.

En UI d, les constructions devront être accompagnées d'aménagements paysagers de manière à garantir une bonne intégration dans le site naturel des bords de Seine et dans le celui des abords de la RD 113 et de l'autoroute A. 14.

Règles applicables en secteur UI c:

La totalité des surfaces laissées libres par les constructions, aires de stationnement et aires de circulation et de manœuvre sera aménagée en espaces verts plantés. La superficie de ces espaces verts sera au moins égale à 20 % de la superficie totale de la propriété.

Le nombre d'arbres à haute tige plantés sur chaque parcelle sera au moins égal à :

- un arbre pour quatre places de parking
- un arbre pour 80 m² d'espaces verts.

Le nombre le plus contraignant s'imposera. Les plantations d'arbres seront réalisées à 2 mètres minimum des limites séparatives.

Les installations nuisantes et les dépôts devront être entourés d'un écran de plantation d'arbres à feuillage persistant.

III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

En secteurs UI a, UI b et UI d : Néant

En secteurs UI c : La SHON maximale est fixée à 125 000 m², dont 700 m² maximum pour la SHON affectée au commerce.

Ne sont pas concernées par cette S.H.O.N. maximale, les constructions à usage d'habitation.

