Zone UI

CARACTERE DE LA ZONE	Il s'agit d'une zone qui accueille les principales activités économiques de la commune. Elle concerne notamment la zone artisanale du Domaine de Montvoisin et la zone commerciale de Belleville.

DESTINATION DE LA ZONE	La vocation dominante d'activités doit être maintenue et renforcée. Toutefois, on distingue deux secteurs : • UI : zone économique pouvant accueillir des activités diversifiées (Domaine de Montvoisin) • UI a : zone d'activités commerciales (Belleville).

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	Conformément au PADD, les objectifs et préconisations poursuivies sont : - Permettre aux activités et pôles d'activités de se maintenir et de se développer. - Donner les moyens d'une meilleure attractivité de ces zones à travers l'amélioration de leur accès et desserte, la facilité à se reconvertir et se développer, la valorisation de leur qualité urbaine architecturale et environnementale. - Réduire et supprimer les nuisances qu'elles peuvent engendrer.

ARTICLE UI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

EN UI ET UI a : Dispositions communes

En matière d'habitat :

- Les constructions à usage d'habitation, non destinées à l'habitat du personnel directement lié à ces établissements et installations autorisés.
- les changements de destination de constructions existantes vers un usage d'habitation,
- Les aménagements et extensions limitées des constructions à usage d'habitation existantes.

En matière d'installations et de travaux divers :

- Les carrières et extraction de matériaux
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m² et d'une profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres, s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie et aux équipements d'intérêt public.
- les antennes de téléphonie mobile

En matière d'activités :

EN UI : Dispositions particulières

- Les activités industrielles soumises à des classements spéciaux au titre des risques technologiques (liste jointe en annexe) et soumises à autorisation préfectorale.

EN UI a : Dispositions particulières

- les activités industrielles nouvelles

ARTICLE UI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Toute construction est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de site inscrit de la Vallée de Chevreuse (secteur UI a).

SONT ADMISES

Les constructions ou installations de toute nature sous réserve :

- **de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère des quartiers environnants,**
- **de ne pas générer de dangers, de nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ,**
- **et des conditions particulières fixées ci-après :**

- Les constructions à destination d'habitat du personnel directement lié aux installations et établissements autorisés.

- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m² et d'une profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres, s'ils sont liés aux travaux de voirie et aux équipements d'intérêt public.
- La reconstruction d'aspect et de SHON identique des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité pourra s'exempter des règles des articles UI 5 à UI 14.

EN UI : Dispositions particulières

- Toute activité économique non interdite
- Les installations classées si elles sont conformes aux normes en vigueur.

EN UI a : Dispositions particulières

- Les activités commerciales et annexes à un pôle commercial.

ARTICLE UI 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS.

Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.

ACCES :

DISPOSITIONS COMMUNES :
Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct sur une voie publique ou privée.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et engins de livraison), sans être inférieur à 5 mètres de largeur.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

DESSERTE ET VOIRIE :

DISPOSITIONS COMMUNES :
Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du règlement)

EN UI :
Les voies nouvelles devront avoir une emprise minimale de 10 m, intégrant l'aménagement de cheminements « doux » (piétons et/ou cyclables) sur un minimum d'1/4 de leur emprise.

EN UI a:

Les voies nouvelles devront avoir une emprise minimale de 8 mètres, intégrant l'aménagement d'espaces piétonniers et de trottoirs.

ARTICLE UI 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 . EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment en cas de nécessité d'un pré-traitement avant rejet.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.
- Toutefois, dès lors qu'un réseau public existe ou viendrait à être créé, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être raccordée, dans un délai de 2 ans à ce réseau. Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés et réseaux d'eaux pluviales est interdit.

Eaux pluviales :

- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés pourront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Mais des techniques alternatives de rétention à la parcelle pourront être utilisées.
- En l'absence de ce réseau public, les eaux pluviales doivent être rejetées dans le milieu naturel par l'intermédiaire d'un dispositif approprié, réalisé à la charge du constructeur et en accord avec les services publics compétents.
  Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

3. RESEAUX DIVERS

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés sauf impossibilité technique reconnue.

ARTICLE UI 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

EN UI et UIa :

Toute construction sera implantée en retrait minimal de 5 mètres de l'alignement.

Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs rues ou desservis par plusieurs voies, ce retrait s'appliquera par rapport à la voie d'accès.

EXEMPTIONS GENERALES:

- Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments ne respectant pas ces règles, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci.

EXCEPTIONS GENERALES :

- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés avec un retrait différent, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- La reconstruction de SHON et d'aspect identique des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité, qui ne respectent pas ces règles.

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

Les constructions seront édifiées à au moins 5 mètres des limites séparatives.
Cette distance est comptée de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Dans tous les cas, les constructions devront respecter les marges de recul figurant aux documents graphiques, notamment aux abords des habitations existantes où des dispositions différentes sont établies.

EXEMPTIONS GENERALES:

- Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments ne respectant pas ces règles, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci pour assurer une continuité bâtie.

EXCEPTIONS GENERALES :

- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
- La reconstruction de SHON et d'aspect identique des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité, qui ne respectent pas ces règles.

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

EN UI :

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à au moins 5 mètres les unes des autres (mesuré entre tous points des bâtiments).

EN UI a:

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à au moins 8 mètres les unes des autres (mesuré entre tous points des bâtiments).

Ces distances peuvent être réduites à la condition que l'implantation desdits bâtiments satisfassent aux exigences de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité publique.

EXEMPTIONS

- La reconstruction de SHON et d'aspect identique des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité, qui ne respectent pas ces règles.

ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NON REGLEMENTE

ARTICLE UI 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

RAPPELS (Cf lexique) : la hauteur est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas de référence est le point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux (voir schémas dans le lexique).

- La hauteur de toute construction ne pourra excéder 9 mètres au faîtage.

EXCEPTIONS :

- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics.
- La reconstruction de SHON et d'aspect identique des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité, qui ne respectent pas ces règles.

ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

- L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :
  - Au caractère des lieux avoisinants
  - Aux sites et paysages urbains ou ruraux
  -

LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS

- Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

LES TOITURES

Les pentes

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale.
  Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments annexes et vérandas qui pourront être à une seule pente d'inclinaison minimale de 10 °.
- Et aux toitures terrasses qui sont autorisées.

- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes pourront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.

Les ouvertures

- Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Les matériaux

- L'emploi de fibro-ciment, de tôles métalliques ou galvanisées est interdit.

LES FACADES

Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les matériaux

- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, etc.) sont interdits.
- Les couleurs criardes et le blanc pur sont interdits sur de grandes surfaces.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

Les ouvertures

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.

LES CLOTURES

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleur).
- Les clôtures n'excéderont pas 1,80 mètres de hauteur.

- *Sur les voies :*

  Les clôtures sur le domaine public seront réalisées :

  - soit par un mur plein enduit ou en pierres ou moellons apparents
  - soit par un muret surmonté de grille.
  - soit d'un grillage doublé d'une haie

  Les clôtures en plaques béton armé entre poteaux sont interdites en façades et sur les limites des emprises publiques.
- *En limite séparative :*

  Les clôtures en plaques béton armé peintes ou enduites entre poteaux sont admises sous condition que leur aspect soit compatible avec le paysage environnant.

  Les clôtures seront réalisées de préférence avec des murets de faible hauteur ou des grillages doublés de haies d'essences locales ou d'éléments d'aspect bois.

LES ENSEIGNES

- Les installations d'enseignes et pré-enseignes sont soumises à autorisation municipale conformément à la règlementation nationale. Ces autorisations seront délivrées en fonction de l'appréciation de la compatibilité des projets avec la protection de l'environnement.

Les enseignes (inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce)

- Sur les toits terrasses, les enseignes sont interdites.

- Sur toutes les façades vues depuis les voies, il sera préconisé la pose de lettres détachées du fond de bardage. Les couleurs de fonds publicitaires pourront être différentes de la couleur du bardage , mais devront créer une harmonie sur la façade.
- Au sein de la zone, les enseignes perpendiculaires au mur qui les supporte ne devront pas constituer une saillie supérieure à 1 mètre.

DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs ou matériaux :
- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

En effet, la conception et l'utilisation de moyens de constructions répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.
L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain.
Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.
Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées, Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation et teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation ou par un mur.

EXEMPTIONS
- La reconstruction de SHON et d'aspect identique des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité, qui ne respectent pas ces règles.

ARTICLE UI 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

RAPPELS :

- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

DISPOITIONS GENERALES :

Activités commerciales, de bureaux,	60% de la SHON
Services, commerces	20 % de la SHON
Artisanat	20 % de la SHON
Dépôts	10% de la SHON
Habitat	1 place par tranche de 30 m² de SHON entamée dont une couverte
Autres	Défini en fonction des besoins et de la destination des lieux.

La mise en commun des parcs de stationnement de plusieurs établissements est encouragée. Dans ce cas, les places pourront être rassemblées et une réduction de 10% de leur nombre sera admise.

EXEMPTIONS

- La reconstruction de SHON et d'aspect identique des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité, qui ne respectent pas ces règles.

ARTICLE UI 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement et des haies basses seront plantées pour structurer l'aire de stationnement.
- 20 % de la surface de terrain sera traitée en espace vert en dehors des espaces de stationnement et des marges de recul par rapport aux voies.
- Un écran de protection planté sera exigé autour des installations nuisantes et dépôts.

EXEMPTIONS

- La reconstruction de SHON et d'aspect identique des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité, qui ne respectent pas ces règles.

ARTICLE UI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

COS GENERAL

Le COS maximal est fixé à :

- 0,30 en zone UI.
- 0,15 en zone UI a.

EXCEPTIONS :

- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés avec un retrait différent, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante.
- La reconstruction de SHON et d'aspect identique des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité, qui ne respectent pas ces règles.

DROITS A CONSTRUIRE SUR LES TERRAINS ISSUS DE DIVISION :

- Sur les terrains bâtis, ayant fait l'objet d'une division ou d'un détachement partiel depuis moins de 10 ans, et dont les droits à construire résultant de l'application du présent COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne pourra être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés (voir les modalités d'application en annexe du règlement).