

ZONE UI

Cette zone est affectée principalement aux activités économiques.

Elle comprend des secteurs :

- UIa situé dans le quartier des Sablons. Celui-ci permet l'implantation de commerces. Il bénéficie de dispositions particulières à l'article 2,
- UIb situé sur une partie du Parc Technologique de Montmagny. Des dispositions particulières s'appliquent aux articles 2, 6, 11, 13.
- UIc correspond au quartier du Barrage. Les articles 2, 8 et 10 contiennent des dispositions particulières.
- Le reste de la zone UI est constitué du Parc Technologique de Montmagny et du site des « Trois Cornets ».

SECTION 1 — NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage d'habitation non autorisées à l'article UI 2,
2. Les constructions à usage de commerces, sauf celles visées à l'article UI 2,
3. Les constructions à usage agricole ou forestier,
4. Les affouillements ou exhaussements des sols non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone,
5. L'ouverture et l'exploitation de carrière,
6. Les habitations légères de loisir au sens des articles R.443-3 du Code de l'urbanisme,
7. Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans les bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
8. Les dépôts de toute nature,
9. Les installations et occupations du sol de toute nature si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.

ARTICLE UI 2 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions :

REGLEMENT

Pour tous les secteurs :

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 et ses abords ainsi qu'avec la proximité de secteurs résidentiels.

Les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage, à la maintenance des activités autorisées ou associées à une activité exercée, dans la limite d'une SURFACE DE PLANCHER de 150 m² par unité foncière.

Les dépôts à l'air libre exercés en complément de l'activité principale non visibles depuis le domaine public et entourés d'un écran végétal, à condition qu'il ne s'agisse pas de dépôts de déchets, d'ordures ménagères, de déchets industriels, de combustibles ou d'autres résidus urbains.

La reconstruction après sinistre des bâtiments à usage d'habitation ou d'activités non conformes aux dispositions du présent règlement. Dans ce dernier cas l'immeuble reconstruit doit, dans la limite de la SURFACE DE PLANCHER détruite, respecter les règles applicables à la zone concernée au minimum les articles 1, 2, 4, tant en ce qui concerne les dispositions réglementaires que les recommandations architecturales. La demande de permis de construire doit être impérativement déposée dans un délai de 4 ans après le sinistre.

Les constructions, ouvrages et installations et travaux divers, installations classées pour la protection de l'environnement, liés aux projets ferroviaires, notamment ceux de la Tangentielle Nord.

L'aménagement et la réhabilitation commerces s'ils sont existants à la date de l'approbation du présent règlement.

Les réseaux publics et assimilés sont autorisés.

Dans le secteur UI :

Les extensions à destination d'habitation sont autorisées et limitées à 30 m² de surfaces de plancher, sous réserve de la compatibilité avec l'arrêté interpréfectoral du 3 avril 2007.

Dans les secteurs UIa et UIb :

Les constructions à usage de commerce et d'hébergement hôtelier sont autorisées, sous réserve de la compatibilité avec les caractéristiques du réseau viaire du secteur.

Dans le secteur UIc :

Les constructions à usage de commerce et d'habitation sont autorisées, sous réserve de la compatibilité avec les caractéristiques du réseau viaire du secteur.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES (zone UI, secteurs UIa, UIb) et UIc)

- LES RISQUES ET NUISANCES

Le constructeur devra respecter trois types de contraintes :

REGLEMENT

1°) Isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 portant classement des infrastructures de transports terrestres dans la Commune de Montmagny précise pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres existantes ou en projet sur le territoire de la commune (routières, ferroviaires) :

- le classement dans une des cinq catégories définies par l'arrêté du 30 mai 1996
- la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons
- les prescriptions d'isolement acoustique à respecter dans ces secteurs.

Voies routières :

La RD 301 (Route de Calais) est de catégorie 3 au Nord de la rue Maurice Utrillo et de catégorie 4, au Sud.

La RD 311 et la rue Jules Ferry sont de catégorie 4.

La RD 928 (Route de Saint-Leu) est de catégorie 3.

Dans une bande de 100 m pour les voies de catégorie 3, de 30 m pour les voies de catégorie 4 et de 10 m pour les voies de catégorie 5, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Voies ferrées :

La ligne d'Epinau-Villetaneuse à Le Tréport-Mers est de catégorie 2.

La ligne de la grande ceinture de Paris est de catégorie 1.

Dans une bande de 250 m pour la ligne d'Epinau-Villetaneuse à Le Tréport-Mers (catégorie 2), toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Dans une bande de 300 m pour la ligne de la grande ceinture de Paris (catégorie 1), 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 situées en annexe du présent règlement.

2°) les contraintes liées au sol et au sous-sol

Risque d'effondrement lié à la présence de carrières souterraines abandonnées (Zone UIc dans le quartier du Barrage)

Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les zones présentant des risques de mouvement de terrains liés à la présence de carrières souterraines abandonnées.

Dans ces secteurs toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol doit être soumise à l'avis du service de l'Etat compétent en matière de carrières, selon les indications portées dans la Servitude d'Utilité Publique correspondante.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales de nature à assurer la stabilité des constructions.

Le bénéficiaire de l'autorisation sera tenu de se conformer préalablement à la réalisation du projet, aux conditions spéciales qui lui sont prescrites. Peuvent notamment être imposés : le comblement des vides, les consolidations souterraines, les fondations profondes. Dans le cas où la nature du sous-sol est

REGLEMENT

incertaine, une campagne de reconnaissance pourra être prescrite préalablement à la définition des travaux nécessaires.

Risque de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse

Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les zones présentant des risques de mouvement de terrains (effondrement, affaissement) liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice mise en annexe. L'assainissement autonome, les rejets d'effluents et d'eaux pluviales dans le sol sont interdits ainsi que les puisards et les pompages.

Terrains alluvionnaires compressibles

Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage, des zones d'alluvions tourbeuses compressibles présentant un faible taux de travail (moins de 2 kg au cm²) où l'eau est présente à moins de 2 mètres de profondeur. Dans ces zones, les sous-sols sont fortement déconseillés.

Ces terrains présentent des risques de tassement du sol sous la charge de constructions même légères. Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs et de s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome.

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice technique jointe en annexe.

3°) Le risque d'exposition au plomb

Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, fixant le plan de zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur.

L'arrêté préfectoral et la note d'information sur l'application de cet arrêté sont joints en annexe.

LES PROTECTIONS

Sans objet.

SECTION 2 — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 — ACCES ET VOIRIE

3-1 – Desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble (ou de l'ensemble d'immeubles à édifier) selon la zone, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les

moyens d'approche permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

REGLEMENT

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de mètres carrés de SURFACE DE PLANCHER ou de logements projetés ou si les accès présentant un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3-2 – Accès

Chaque bâtiment doit être accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie, selon les prescriptions de l'Inspection Départementale des Services concernés.

En application de l'article 682 du Code Civil, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3-3 – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les terrains desservis par des voies privées existantes à la date d'approbation du présent règlement ou à créer pourront être constructibles si la voie présente une largeur minimum de 5 mètres.

La création de voie publique ou privée commune ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions minimales suivantes :

- largeur de la chaussée : 6 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner dans les deux sens de circulation ;
- largeur de la chaussée : 3,5 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale 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.

Les dispositions du UI 3-3 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

ARTICLE UI 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le raccordement aux réseaux publics d'eau potable, eaux pluviales et d'assainissement est obligatoire.

Toutefois, en l'absence de desserte par le réseau public et seulement dans ce cas, un système autonome conforme à la réglementation en vigueur est autorisé, étant précisé que de tels dispositifs ne permettant probablement pas d'assurer la défense incendie, des mesures compensatoires devront être prises. Dans tous les cas, les systèmes autonomes sont interdits dans les zones de gypse.

REGLEMENT

L'assainissement est du type séparatif et l'évacuation des liquides industriels résiduaux peut être soumise à des pré-traitements pour répondre aux normes en vigueur.

En fonction de leur vocation, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'eau potable.

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement Eaux pluviales et Eaux usées et le réseau d'eau potable devront être conformes aux règlements des services publics en vigueur à la date de réalisation de la construction.

Tout raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions données lors de la demande de branchement formulée auprès de la collectivité.

Les parcelles peuvent être soumises à des servitudes de passage de réseaux en sous-sol. Elles doivent, dans ce cas, permettre l'accès permanent à ces ouvrages pour leur entretien.

1/Assainissement

À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

L'éventuelle mise en conformité des réseaux existants devra être effectuée lorsque des travaux de construction ou d'aménagement seront réalisés dans les propriétés.

Pour éviter les pollutions en cas d'accident ou de sinistre, des vannes d'isolement seront installées sur les réseaux Eaux pluviales et Eaux usées avant raccordement aux réseaux publics. Les capacités de rétention des eaux d'extinction devront être suffisamment dimensionnées.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux publics (Eaux usées ou Eaux pluviales).

2/Eaux usées

Seules les eaux domestiques seront rejetées sans pré-traitement dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise aux dispositions de l'article R.111-8 à R.111-12 du Code de l'Urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique une autorisation de déversement sera établie pour préciser les modalités de rejets des effluents.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées industrielles seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

3/Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni l'aggraver. En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales dont la capacité permet d'accueillir les eaux de l'opération, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux publics.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire de sorte que la pollution de temps de pluie soit laminée et traitée sur le plan qualitatif à l'amont des rejets dans les réseaux publics.

Pour tout projet d'aménagement, les rejets supplémentaires d'eaux pluviales devront être régulés par rapport à une pluie d'occurrence minimale décennale (voire supérieure si la protection des personnes et des biens l'impose), en respectant les consignes de débit de fuite limite suivantes, déclinées en fonction de la surface totale du projet d'aménagement :

Surface totale < à 1 500m² : 2 l/s avec une pluie décennale au minimum

REGLEMENT

Surface totale de 0.15 à 0.5 ha : 4 l/s avec une pluie décennale au minimum
Surface totale de 0.5 à 1 ha : 5 l/s avec une pluie vingtennale au minimum
Surface totale > à 1 ha : 2 l/s.ha avec une pluie vingtennale au minimum

Ces consignes limites pourront être plus restrictives si les conditions d'exploitation des réseaux d'assainissement de la CAVAM et/ou du SIARE l'exigent (surcharge hydraulique).

Les eaux issues des voiries et des aires de stationnement d'une capacité supérieure à 20 places de véhicules légers ou 10 places de véhicules de type poids lourds devront transiter dans un séparateur / débourbeur avant rejet dans le réseau public ou infiltration.

En l'absence de réseau ou de saturation du réseau, le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur son unité foncière.

4/ Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public)

Sauf impossibilité technique, les lignes de télécommunication, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain.

En cas de réseau aérien sur le domaine public, des mesures conservatoires doivent être prises pour permettre un branchement souterrain ultérieur.

Les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication seront réalisés en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de GRTgaz, il est nécessaire de consulter « GRTgaz – Région Val de Seine – Agence Ile-de-France Nord – 2, rue Pierre Timbaud – 92238 GENNEVILLIERS Cedex » (voir l'annexe sur les canalisations de transport de gaz et assimilé).

5/ Déchets

L'enlèvement des ordures ménagères se fera en cohérence avec les pratiques de la Collectivité compétente, notamment en ce qui concerne le tri sélectif.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription.

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

6-1 – Règles générales

Si des prescriptions sont mentionnées sur le document graphique, les constructions devront être implantées selon ces prescriptions.

Si aucun recul ne figure au plan, les constructions et extensions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées. Cependant, les extensions à destination d'habitation pourront être implantées à moins de 5 mètres s'il ne s'agit pas de façades principales et s'il n'y a pas de vue directe ;

En zone UI, les extensions à destination d'habitation ne peuvent être édifiées à plus de 40 mètres par rapport à l'alignement ou aux limites d'emprises des voies privées.

REGLEMENT

6-2 – Règles particulières

Aucune règle d'implantation ne s'impose ni aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de distribution électrique, stations de relevage des eaux, pylônes, etc.) ni aux réalisations de constructions ou d'outillages nécessaires à l'exploitation ferroviaire dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques.

Aucune règle ne s'impose également pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur UIb :

Les implantations sont libres de contraintes. Les débords sur le Domaine Public (balcon, corniches, acrotères ...) sont autorisés dès lors qu'ils n'ont pas une largeur de plus de 2,00 mètres, situés au moins à 3,30 mètres du niveau du trottoir ou du terrain naturel et que le gestionnaire de voirie donne son accord explicite.

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

7-1 – Règles générales

Les constructions et extensions peuvent être édifiées soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait. Cependant, pour les extensions à destination d'habitation en zone UI, l'implantation ne pourra se faire que dans une bande de 40 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement actuel ou future des voies.

Les extensions à destination d'habitation en zone UI pourront être édifiées dans les conditions suivantes :

En cas d'implantation en limite séparative aboutissant aux voies, la longueur totale des implantations ne peut excéder 12 mètres par limite.

En cas d'implantation par rapport aux autres limites, les constructions doivent être réalisées en retrait.

En cas de retrait, les dispositions du UI 7-2 s'appliquent.

Rappel : l'article L.471.1 du Code de l'Urbanisme précise qu'il est possible d'instituer une servitude de cour commune. Celle-ci permet de déroger aux règles du présent article et de lui substituer celles de l'article 8 relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

7-2 – Modalités de calcul du retrait

Les constructions en dehors de la destination d'habitation doivent respecter les règles suivantes :

- la distance à la limite séparative, mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade comportant des baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail, doit être au moins égale à 4 mètres ;
- dans les autres cas, la distance à la limite séparative comptée perpendiculairement de tout point d'un bâtiment y compris saillies, doit être au moins égale à 2,5 mètres.

REGLEMENT

En zone UI, les extensions à destination d'habitation doivent respecter les règles suivantes :

- Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Lorsque la façade (ou partie de façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis est au moins égale à la hauteur la plus haute des ouvertures comptée à partir du terrain naturel (avant travaux) au droit de l'ouverture considérée, avec un minimum de 8 mètres.

La même règle s'applique dans le cas de création d'ouverture sur une construction existante à destination d'habitation créant des vues directes.

Les abris de jardin devront être implantés avec un retrait d'un mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

7-3 – Règles particulières

Les modifications ou extensions de bâtiments existant, dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces d'habitation liées au gardiennage, à la maintenance des activités autorisées ou associées à une activité exercée, ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Les dispositions du UI 7-2 ne s'appliquent pas aux autorisations ayant pour objet des travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouverture créant des vues directes, pour des constructions à destination d'habitation dans la zone UI.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose ni aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de distribution électrique, stations de relevage des eaux, pylônes, etc.) ni aux réalisations de constructions ou d'outillages nécessaires à l'exploitation ferroviaire dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques.

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

8-1 – Règles générales

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins de 6 mètres.

Dans le secteur UIc la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins de 3,5 mètres.

En zone UI, lorsqu'une des deux constructions est à destination d'habitation et ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins à :

- 4 mètres si aucune des façades ne comporte pas des ouvertures créant des vues directes,
- 8 mètres si au moins l'une des deux façades comporte des ouvertures créant des vues directes.

REGLEMENT

8-2 – Règles particulières

Les dispositions figurant au UI 8-1 ne s'appliquent pas aux travaux de réhabilitation des constructions existantes.

Les dispositions du UI 8-1 ne s'appliquent pas ni aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) ni aux réalisations de constructions ou d'outillages nécessaires à l'exploitation ferroviaire dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

9-1 – Règles générales

L'emprise au sol des constructions réalisées en superstructure ne peut excéder 75% de la surface du terrain, y compris les locaux techniques (type transformateur, logement de gardiens...).

9-2 – Règles particulières

Les dispositions du UC 9-1 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10-1 – Définition de la hauteur

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques et autres superstructures compris (machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, etc.) à l'exception des cheminées.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

10-2 – Règles générales

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques et autres superstructures compris (machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, etc.) à l'exception des cheminées.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

10-2 – Règles générales

La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres, à l'exception des cheminées et des éléments techniques qui ne peuvent toutefois pas dépasser 17 mètres.

Dans le secteur UIc

La hauteur maximale est fixée à 16 mètres, hors équipements techniques (panneaux solaires, cheminées, éclairage zénithale, garde-corps de sécurité, ascenseurs...).

REGLEMENT

10-3 – Règles particulières

Les dispositions figurant au UI 10-2 ne s'imposent pas aux constructions travaux de réhabilitation et de rénovation des constructions existantes présentant une hauteur supérieure à celle fixée au UI 10-2 à la date d'application du présent règlement, à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la hauteur maximale.

Les constructions détruites par sinistre peuvent être reconstruites à une hauteur identique si la demande de permis de construire est déposée dans un délai de quatre ans à compter de la date du sinistre.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions devront présenter une harmonie d'ensemble.

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçue de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages urbains.

Les prescriptions de l'architecte des Bâtiments de France devront être respectées dans le périmètre de la Chapelle Sainte-Thérèse indiquée sur le plan.

1/ Les façades

L'unité architecturale de trame et de percements sera spécialement étudiée dans le cas de plusieurs bâtiments de vocations différentes sur une même parcelle.

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

Dans le cas de réalisation par tranche, les extensions prévues devront apparaître sur les documents présentés en plan. En aucun cas, une réalisation partielle du projet ne devra nuire au fini de la construction de la première tranche.

2/ Aspect des matériaux

Certains aspects de matériaux sont proscrits en revêtement de façade : le bardage métallique avec ondes, à l'exception notamment du bardage plan (cassettes, panneaux), ainsi que le fibrociment, les parpaings bruts et le béton peint.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit.

L'emploi de matériaux pérennes et de qualité de type glace, brique apparente, béton brut et éléments de bétons préfabriqués, est exigé pour assurer un aspect de qualité.

L'utilisation de couleurs vives est réservée aux huisseries et aux éléments de décor.

REGLEMENT

3/ Publicités et enseignes

Toute forme de publicité, enseignes, lettrage ne dépassera pas la hauteur des bâtiments.

4/ Locaux techniques

Les locaux techniques et les locaux annexes doivent, être situés à l'intérieur des bâtiments principaux. Sauf en cas d'impossibilité technique, ils peuvent faire l'objet de constructions annexes sous réserve que leurs caractéristiques restent cohérentes et harmonieuses avec l'existant.

Les dépôts, stockages, citerne, emplacement des containers destinés aux ordures ménagères, etc., devront être invisibles tant des parcelles riveraines que des voies. Dans ce cas, des murs de clôture pleins pourront être imposés.

5/ Toitures

Les couvertures de bâtiment pourront présenter soit un aspect horizontal, soit une forme de toiture d'une pente comprise entre 30° et 45°. Dans le cas d'une couverture à faible pente, celle-ci sera masquée par un acrotère sur toutes les façades du bâtiment.

Toutefois, d'autres dispositions pourront être envisagées si elles sont marginales et si elles participent à la qualité architecturale de la zone.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, seront de préférence intégrés dans le volume de la construction. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

6/ Clôtures

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

La hauteur maximale des nouvelles clôtures ne doit pas dépasser 2,50 m.

Sur les rues, sont admis :

- Les murets d'une hauteur maximale de 1 m surmontés d'une grille ou d'un grillage à larges mailles, éventuellement doublés d'un écran végétal.
- Les clôtures en grille ou en grillage à larges mailles éventuellement doublées d'un écran végétal.
- Les murs pleins en accompagnement de l'aménagement des accès. Ils devront être traités en harmonie avec les façades des bâtiments.

Sur les limites de propriété, sont également admises les clôtures grillagées éventuellement doublées d'une haie végétale.

Les murs de maçonnerie devront être traités en harmonie avec les façades des bâtiments.

L'utilisation de plaques de béton, de lisses en PVC et de bardage de toute nature est interdite pour toutes les clôtures.

7/ Antennes

Les antennes ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

REGLEMENT

Lors de toute opération de construction, de changement de destination des bâtiments, d'extension ou de transformation de locaux, des aires de stationnement et de retournement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-dessous devront être réalisées.

Chaque opération devra satisfaire dans l'enceinte de l'unité foncière la totalité de ses besoins en stationnement (VL et PL, deux roues) du personnel, fournisseurs, clientèle, visiteurs.

La totalité des opérations de chargement, déchargement, manœuvres devra être réalisée dans l'unité foncière sans encombrer la voie publique.

Surfaces de stationnement :

Les places (VL), sauf pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite, doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

Largeur : 2,50 m

Longueur : 5 m

Un dégagement de 5 m minimum doit être prévu pour le stationnement.

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

Sauf indication contraire, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Ces normes ne s'appliquent qu'aux surfaces nouvellement créées ainsi qu'aux changements d'affectation.

Normes à respecter :

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes affectées à chacune d'elle seront appliquées au prorata de la SURFACE DE PLANCHER.

Bureaux :

1 place pour 150 m² de surface de plancher.

Industrie/artisanat :

1 place pour 150 m² de surface de plancher.

Entrepôt :

1 place pour 150 m² de surface de plancher.

Commerce :

1 place pour 75 m² de surface de plancher.

Hébergement hôtelier :

1 place pour 6 chambres

Habitation :

2 places par logement (1 place si logement social)

En zone UI, au moins une place de stationnement doit être sous forme de garage construit.

REGLEMENT

Service public ou d'intérêt collectif :

Le nombre de place de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation. Cet examen peut aboutir à n'exiger l'aménagement d'aucune place de stationnement.

Les places de stationnement doivent être réalisées en tenant compte des règles fixées par l'article UI 4 en ce qui concerne les normes relatives aux eaux pluviales et l'article UI 13 en ce qui concerne les normes relatives aux plantations à l'exception de la zone UIb.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

13-1 – Règles générales

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les espaces libres plantés en pleine terre doivent couvrir une superficie au moins égale à 15% de la superficie du terrain.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement.

13-2 – Règles particulières

Les dispositions du UA 13-1 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

Dans le secteur UIb, l'obligation d'avoir des espaces libres plantés en pleine terre doivent couvrir une superficie au moins égale à 15% de la superficie du terrain ne s'applique pas.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.