

# ZONE UI

**Caractère dominant de la zone :**

*La zone UI est destinée à recevoir des activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales...)*

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

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) Les habitations à l'exception de celles autorisées dans le cadre de l'article UI 2.
- 2) Les équipements collectifs (équipements scolaires, sportifs, de loisirs, culturels, sanitaires, résidences pour personnes âgées, foyers...).
- 3) Les aires de jeux, de sport.
- 4) La création ou l'extension d'installations agricoles.
- 5) Le stationnement des caravanes servant à la vente de denrées.
- 6) L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 7) Les affouillements et les exhaussements de terrain non nécessaires à la construction.
- 8) Les antennes de téléphonie mobile projetées à moins de 200 mètres des zones à destination d'habitat.
- 9) Les dépôts d'épaves, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures ménagères, de véhicules désaffectés dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 m<sup>2</sup>.
- 10) Le stockage et les dépôts de matériaux à l'air libre.

## **Article UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

---

### I - Rappels

- 1) L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration conformément aux articles L 441-1, L 422-1, R 422-1, R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

- 2) Les installations et travaux divers (aires de jeux, de stationnement, affouillements et exhaussements du sol, etc.) sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 3) Les démolitions sont soumises au permis de démolir, conformément à l'article L 430-1 du code de l'urbanisme.
- 4) Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Dans les bois et bosquets, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

## II - Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) Les antennes de téléphonie mobile à condition que celles-ci soient situées à plus de 200 mètres des zones à destination d'habitat.
- 2) Les constructions à destination « festive » (salles de réception, discothèque...) à condition que celles-ci soient situées à plus de 200 mètres des zones à destination d'habitat.
- 3) Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.
- 4) Les travaux d'extension ou d'aménagement réalisés sur des constructions existantes à usage d'habitation.
- 5) Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés.

## **Article UI 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

### I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage.

#### ◆ *Définition*

L'accès correspond à la limite entre :

- D'une part, la façade du terrain, la construction ou l'espace par lequel on pénètre sur le terrain (servitude de passage).
- D'autre part, la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

#### ◆ Règle

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

Les accès aux constructions doivent être étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer ou de sortir sans manœuvre et conçus afin de ne pas engendrer de gêne excessive pour la sécurité publique.

Toute construction doit avoir un accès adapté à sa nature et une largeur minimale de 3.50 mètres jusqu'à son raccordement sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité. En cas de servitude de passage, créée postérieurement au 1<sup>er</sup> juin 2000, sa largeur doit être de 3.50 mètres minimum sur toute sa longueur.

## II - Voirie

#### ◆ Définition

La voirie constitue la desserte de l'unité foncière sur laquelle est implantée la construction. Il s'agit de voies ouvertes à la circulation générale de statut public ou privé existantes ou créées à l'occasion du projet considéré.

#### ◆ Règle

Les travaux de voirie (tels que les voies charretières, les stationnements, etc.) doivent être conformes au règlement communal de voirie et faire l'objet d'une demande de déclaration de travaux spécifique.

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

La création des voies privées communes ouvertes à la circulation automobile publique est soumise aux conditions suivantes :

- Avoir au minimum une largeur de chaussée de 10 mètres y compris les accotements destinés au stationnement latéral et des rayons en plan de 20 mètres sur axe ;
- Avoir un trottoir pour piétons de part et d'autre de la chaussée ;
- Permettre le demi-tour des véhicules poids-lourds en cas d'impasse.

### **Article UI 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.**

---

#### I - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être effectué selon

les règles sanitaires en vigueur. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

## II - Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.

Les caractéristiques des réseaux doivent être conformes au règlement en vigueur du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (Cf. annexes sanitaires - pièce n°7).

### ◆ *Eaux usées*

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des liquides industriels résiduels est soumise aux dispositions du règlement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette.

### ◆ *Eaux pluviales*

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En cas d'absence de réseau d'eaux pluviales, celles-ci seront recueillies et infiltrées sur la parcelle de la construction au moyen de dispositifs adaptés (puisards...) conformes aux réglementations en vigueur.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et / ou au titre du code de l'environnement, 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.

## III - Réseaux divers

Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux façades et / ou aux clôtures.

Toute modification importante des réseaux existants, tant privés que publics, doit être conçue de manière à aboutir à leur raccordement au réseau en souterrain.

L'ensemble de ces ouvrages doit être conforme aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

### III – Collecte des déchets

Tout projet de construction ou de réhabilitation devra prévoir un local destiné aux déchets adapté à la nature de l'activité. Ce local devra être dimensionné en conséquence.

### **Article UI 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé

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

---

#### I - Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile existantes ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé.

#### II - Définition

Le terme « alignement » utilisé dans le présent règlement désigne selon les cas :

- La limite entre le domaine public et la propriété privée ou celle déterminée par un plan d'alignement (cas d'une voie publique).
- La limite d'emprise de la voie (cas d'une voie privée).
- La limite d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement.

#### III - Règle

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions, à l'exception des équipements techniques liés à la sécurité, à un service public ou à leur concessionnaire ainsi que les équipements nécessaires aux télécommunications, doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres, comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement des voies existantes ou projetées à l'exception des voies mentionnées ci-après.

Pour les voies suivantes, le retrait minimal est mesuré perpendiculairement et horizontalement de tout point de la façade de la construction à l'axe de la voie :

- 16 mètres de l'axe de la rue Lavoisier ;
- 18 mètres de l'axe de la rue de Savigny et de l'avenue Aristide Briand.

Toutefois, les locaux à usage de bureaux, de services ou de halls d'exposition peuvent être implantés à 5 mètres de l'alignement à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 30% de la surface frappée de reculement.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- Afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti caractérisé par la régularité de l'alignement ou l'existence de retraits apportant un rythme à l'alignement.
- Pour tenir compte de la configuration du terrain.
- Pour permettre l'amélioration ou l'extension des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément aux dispositions du présent article.
- Pour assurer la préservation des plantations, talus et boisements existants.

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

---

### I - Champs d'application

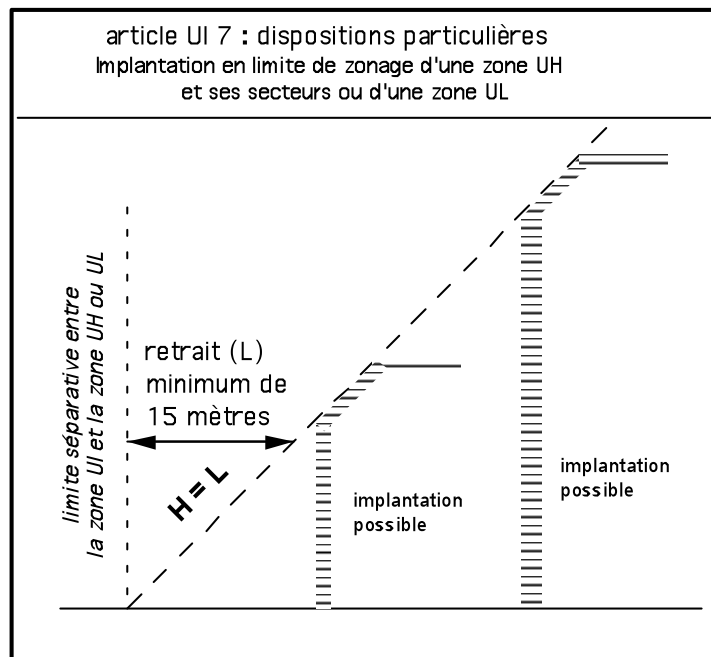
Les dispositions suivantes ne sont pas applicables aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public ou à leur concessionnaire, à la distribution d'énergie tels que transformateurs et aux équipements liés aux télécommunications.

En cas de retrait, la distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

### II - Règle

Les constructions s'implanteront à 5 mètres minimum des limites séparatives.

Toutefois, lorsqu'une limite séparative correspond en tout ou partie à une limite de zonage d'une zone UH et ses sous-secteurs ou d'une zone UL et ses sous-secteurs, le retrait compté horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points ( $H = L$ ) avec un minimum de 15 mètres.



Ces règles générales pourront être modifiées :

- Afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti.
- Pour tenir compte de la configuration du terrain.
- Pour permettre l'amélioration ou l'extension des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément aux dispositions du présent article.
- Pour assurer la préservation des plantations, talus et boisements existants.

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

---

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tout point des bâtiments soit au moins égale à 10 mètres.

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public ou à leur concessionnaire, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs et aux télécommunications ne sont pas assujettis à cette règle.

#### **Article UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

## **Article UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur plafond des constructions mesurée en tout point du sol naturel apparent existant avant les travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet d'un permis jusqu'au sommet du toit, du faitage ou de l'acrotère ne peut excéder :

- 12 mètres pour les constructions à usage d'entrepôts ;
- 15 mètres pour les constructions d'un autre usage (bureaux, activités,...).

Des dispositions différentes pourront être admises conformément aux réglementations propres des activités autorisées dans la zone (réglementations techniques...).

Des dispositions de hauteurs différentes de celles définies ci-dessus pourront également être autorisées pour les cheminées, antennes, poteaux, candélabres, ouvrages techniques et autres superstructures nécessaires au fonctionnement d'un bâtiment.

## **Article UI 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas 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 du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

En outre, les constructions doivent être conçues pour participer à la création d'un front bâti homogène intégré dans des espaces verts.

### I - Toitures

#### ◆ *Forme et couverture*

Les toitures des constructions peuvent être en terrasse ou à pentes.

Les couvertures en matériaux brillants ou présentant l'aspect du papier goudronné, du fibrociment (...) sont interdites.

#### ◆ *Ouverture en toiture*

Les ouvertures dans un pan de toiture sont autorisées dès lors que leur dimension est proportionnée au bâtiment et à sa toiture.

## II - Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis afin que l'aspect extérieur des constructions s'harmonise avec les espaces végétalisés des marges de reculement.

Les appareillages de matériaux dessinés ou peints pourront être interdits.

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.

Les constructions réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

L'implantation d'antennes (télévision, paraboliques, radio...) sur les façades côté emprises publiques doit être prévue afin d'assurer leur intégration dans le paysage urbain. Elles doivent être de préférence implantées en toiture.

Les cuves de stockage, climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières et stockages divers (matériaux...) doivent être intégrées au bâtiment et ne pas porter atteinte au paysage urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation...). Les coffrets techniques (électricité, gaz...) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans la clôture.

## III - Clôtures

La conception des clôtures et les accès doivent être traités de façon à créer le long des voies des séquences végétales et minérales harmonieuses.

La hauteur maximale fixée pour les clôtures sur voie et en limite séparative est de 1.80 mètres comptée à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur longueur ou de leur hauteur. Les parties pleines seront réalisées en pierre ou en matériaux enduits (ton pierre). Les parties ajourées doivent être traitées en serrurerie de couleur sombre.

En limite séparative les types de clôtures admis sont :

- Les grilles, grillages avec mur bahut ou non (hauteur maximale autorisée pour le mur bahut : moitié de la hauteur totale de la clôture).
- Les haies vives seules.
- Les murs clôtures pleins réalisés en pierre ou en matériau enduits (ton pierre).

## **Article UI 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.**

---

Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement d'affectation, les aires de stationnement seront réalisées en dehors des voies publiques selon les dispositions suivantes :

### I - Dimensions des places

- Longueur minimale : 5 mètres, avec la possibilité de traiter 0,50 mètre en espace planté ;
- Largeur minimale : 2,30 mètres pour les places à l'air libre, 2,50 mètres pour les places couvertes ;
- Largeur minimale des dégagements : 5 mètres.

Dans le cas de places en vis à vis, la largeur de dégagement doit être de 5,50 mètres minimum.

Les établissements industriels et commerciaux doivent également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

### II - Normes de stationnement

- 1) Pour les constructions à usage d'habitation (individuel et collectif):
  - 2 places par logement.
  - 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat
  - Pour tout ensemble de plus de 10 logements, il est exigé des places de stationnement supplémentaires pour l'accueil des visiteurs à hauteur de 10% des places requises pour les logements réalisés.
- 2) Pour les constructions ou parties de constructions à usage d'activité :
  - Production : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SHON et 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de SHON de locaux administratifs.
  - Entrepôts : 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de SHON et 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de SHON de locaux administratifs.
- 3) Pour les bureaux, services et équipements publics :
  - 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de SHON.
- 4) Pour les hôtels-restaurants :
  - 1 place par chambre plus 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- 5) Pour les foyers, centres d'hébergement, maisons de retraite :
  - 1 place pour deux chambres.
- 6) Pour les commerces :
  - 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SHON.
- 7) Pour les restaurants :
  - 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- 8) Pour les établissements scolaires :
  - 1.5 place par classe.
- 9) Pour les équipements collectifs (salles de spectacle, de sports, de loisirs, de réunions...), le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de

leur regroupement, de leur type de fréquentation et des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe.

10) Stationnement des vélos et des deux roues :

- Chaque opération à vocation d'habitat collectif devra prévoir un emplacement destiné au stationnement des vélos et deux-roues. Ce local aura une surface de 0.5 m<sup>2</sup> par appartement.
- Activités : des espaces couverts en nombre suffisant devront permettre le stationnement des deux roues.

Les établissements d'activités doivent également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires aux visiteurs, soit au minimum 15% de plus que le nombre de places exigées, à l'exception des constructions à usage d'hôtel ou de restaurant.

Les établissements d'activités devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

En cas d'impossibilité architecturale, technique ou urbanistique de réaliser le nombre de places sur la parcelle de l'opération ou sur un terrain situé à moins de 200 mètres, le pétitionnaire se voit proposer les solutions contenues dans l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme : concession à long terme dans un parc public de stationnement ou acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation. A défaut de pouvoir remplir ces obligations, le pétitionnaire peut être tenu de s'acquitter de la Participation pour Non Réalisation d'Aires de Stationnement en vigueur sur le territoire communal.

### III - Rampes

Les rampes d'accès aux garages en sous sol devront comporter un palier d'une longueur de 4 mètres dont la pente sera limitée à 5% au raccord du domaine public.

## **Article UI 13 – OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

### I - Espaces boisés classés

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

### II - Obligation de planter

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Au minimum 10% du terrain doit être en espace de pleine terre non accessible aux véhicules. Les surfaces libres de construction et non affectées au stationnement doivent être plantées. Deux arbres de haute tige doivent être plantés par 100 m<sup>2</sup> de surface libre.

Les arbres dits « à haute tige » seront des spécimens d'une hauteur minimum de 2.5 mètres et d'un diamètre de tronc au moins égal à 16-18 centimètres et dont les essences doivent être spécifiées.

Les installations nuisantes doivent être masquées par des plantations à feuillage persistant.

Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations comportant au minimum un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. De plus, un rideau continu d'arbres de haute tige formant écran est exigé le long des limites séparatives correspondant à une limite de zonage d'une autre zone urbaine ou naturelle.

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

---

Les coefficients d'occupation du sol sont différenciés selon l'affectation des constructions. Ils sont cumulables à hauteur d'un coefficient d'occupation du sol plafond de 1 :

- Coefficient d'occupation du sol affecté à l'habitat : 0,10 ;
- Coefficient d'occupation du sol affecté aux activités autres que services, commerces et bureaux : 0,60 ;
- Coefficient d'occupation du sol affecté aux services, commerces et bureaux, hors entrepôt et stockage : 1,00.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux équipements d'infrastructure.