



ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux secteurs à vocation principale d'activités situées en périphérie de l'agglomération. Elle comporte un secteur particulier U1a, correspondant à l'emprise de THALES et les secteurs U1b à vocation commerciale le long de la RN120.

Elle se caractérise par :

- *un bâti industriel d'une volumétrie particulière,*
- *des implantations majoritairement en retrait des voies,*
- *des alignements sur rue constitués de clôtures,*
- *des distances entre les constructions plus importantes pour assurer les conditions de sécurité et limiter les nuisances vis-à-vis des zones mitoyennes.*

Ces zones sont destinées à recevoir les constructions nécessaires au développement économique incompatible avec le caractère résidentiel des zones UA et UB,

La zone U1a du site THALES comprend des contraintes propres à son activité. Elle inclut ses propres équipements en matière d'assainissement,

Les zones U1a et U1b ont vocation principale d'accueillir les installations à caractère commercial nécessitant pour leurs activités une façade sur une voie de grand passage.



ARTICLE UI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble des zones :

- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les carrières et extraction de matériaux ;
- Les campings, caravansings et habitations légères de loisirs, et le stationnement de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des aménagements paysagers ou d'équipements publics ou aux travaux de construction et de protection pour les locaux existants ;
- Les constructions à usage d'habitation sauf conditions particulières définies à l'article UI 2 ;
- Les installations classées en dehors des conditions particulières.

A proximité des canalisations de transports de gaz figurant au plan des servitudes :

Dans les zones de dangers graves (délimitées par des rayons de 55 m autour de la canalisation Souesme / St Cyr en Val et de 10 m autour de la canalisation de la Ferté –Antenne Rivoli), la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public de 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie sont interdits.

Dans les zones de dangers très graves (délimitées par des rayons de 70 m autour de la canalisation Souesme / St Cyr en Val et de 15 m autour de la canalisation de la Ferté –Antenne Rivoli), la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

De plus, en UIa :

- les constructions à usage d'habitation et le changement de destination des bâtiments existants en vue de création de logements.

ARTICLE UI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

- Les démolitions sont soumises à autorisation
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation préalable prévue au Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité de l'édifice inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, démolition, transformation susceptible d'en affecter l'aspect ou déboisement, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans l'ensemble des zones :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'enseignement situées aux abords des voies bruyantes (voir pièce n°8 du PLU), devront faire l'objet de mesures de protection phonique pour répondre aux normes des arrêtés ministériels du 9 Janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions.

Dans la zone UI :

- Les dépôts et stockage de matériaux s'ils correspondent à une activité exercée dans la zone sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 5 m et qu'ils soient isolés de l'espace public par un ou des écrans de verdure ;
- Les constructions à usage d'habitation liées ou nécessaires au fonctionnement des activités ou installations autorisées ;
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sont autorisées à condition de n'entraîner aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;

Dans le secteur UIb et UIa :

- Les constructions à usage industriel, de bureaux, les installations annexes et les installations classées qui sont liées à l'activité pyrotechnique exercée dans ce secteur ou compatibles avec cette activité quant aux risques engendrés par celle-ci.



- Les dépôts et stockage de matériaux s'ils correspondent à une activité exercée dans la zone sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 5 m et qu'ils soient isolés de l'espace public par un ou des écrans de verdure ;
- Les constructions à usage d'habitation qui sont strictement nécessaires à l'entretien et au gardiennage des occupations du sol et établissements autorisés;

Dans le secteur UIa :

- Les constructions à usage industriel, de bureaux, les installations annexes et les installations classées qui sont liées aux activités existantes, sous réserve des risques identifiés sur le secteur.
- Les dépôts et stockage de matériaux s'ils correspondent à une activité exercée dans la zone sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 5 m et qu'ils soient isolés de l'espace public par un ou des écrans de verdure ;
- Les constructions à usage d'habitation qui sont strictement nécessaires à l'entretien et au gardiennage des occupations du sol et établissements autorisés;

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

ACCES :

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

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), sans être inférieur à 4,00 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 :

Les voies nouvelles devront correspondre au moins 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, sans être inférieur à 4,00 mètres de largeur.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées 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.

ARTICLE UI 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction requérant une alimentation en eau potable.

2. Assainissement

- En cas de construction avec sous-sols, l'installation d'un clapet anti-refoulement est obligatoire.
- Si les caractéristiques techniques de réseaux d'assainissement ne permettent pas le raccordement gravitaire des sous-sols, des aménagements spéciaux devront être prévus : pompe de relevage...

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.



- A défaut de réseau public ou en cas d'insuffisance de celui-ci, un dispositif d'assainissement individuel réalisé à la charge du constructeur et en accord avec les services publics compétents, sera admis. Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès sa réalisation ou son amélioration.
- L'évacuation des eaux non domestiques ou industrielles 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.

Eaux pluviales :

- 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 réseau public, les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle.
- Les normes de débits de rejet sont précisées dans les annexes sanitaires.
- 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.
- Toute installation d'activité, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou 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 pour assurer une protection efficace du milieu naturel.
- Sous réserve de leur faisabilité technique, il est demandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales et limitant ou écrétant les débits de ces eaux. Les eaux pluviales non polluées devront être prioritairement infiltrées sur place avec des dispositifs proportionnels aux volumes d'eaux recueillis. Seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public. En cas d'impossibilité technique liée à la nature des sol ou à la configuration de la parcelle, un système de stockage temporaire sera prévu avant rejet au réseau d'eaux pluviales.

3. Réseaux divers

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Tous les raccordements de gaz seront réalisés dans la même technique que le réseau existant. Pour les branchements, ils seront réalisés en souterrain conformément aux règles de construction des réseaux et branchements.

Télécommunication et télévision (câble) :

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication 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 du domaine public.

ARTICLE UI 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions seront implantées :

- en retrait d'au moins 4 m des emprises ferroviaires ;
- en retrait d'au moins 8 m de l'alignement des voies

Une implantation différente peut être autorisée le long des voies pour :

- les extensions des bâtiments existants non implantés conformément aux règles ci-dessus,
- les équipements publics et locaux techniques de faible emprise tels que locaux de contrôle des entrées, transformateurs, etc.

EXEMPTIONS

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradés notoirement ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements publics et les ouvrages d'intérêt collectif ;



Aucune construction ou extension ne pourra être réalisée dans les marges de recul identifiées aux documents graphiques, en bordure du Cosson ou dans les zones soumises au L111.1.4 du CU en bordure de la RNIL20 ; Seules les clôtures pourront être admises dans cette bande le long du Cosson ;

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

En dehors des marges de recul indiquées aux documents graphiques (en bordure des quartiers d'habitat)

Les constructions nouvelles devront être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant la règle suivante : La distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points. Cette distance ne doit pas être inférieure à 5 m.

Une implantation différente peut être autorisée le long des voies pour :

- les extensions des bâtiments existants non implantés conformément aux règles ci-dessus,
- les équipements publics et locaux techniques de faible emprise tels que locaux de contrôle des entrées, transformateurs, etc.

EXEMPTIONS

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradés notablement ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;
- Les établissements publics et communaux ;
- Les locaux techniques ou réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.

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

Non réglementé

ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale autorisée pour toute construction admise est de 30 % de la surface de la parcelle.

EXEMPTIONS

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradés notablement ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;
- Les établissements publics et communaux ;
- Les locaux techniques ou réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.

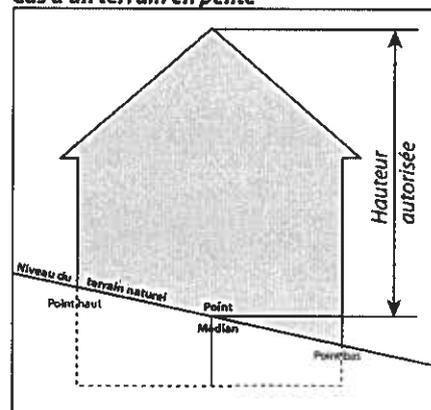
ARTICLE UI 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé, si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain, jusqu'au faitage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.

Hauteur maximale :

Cas d'un terrain en pente





La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15,00 m (hauteur qui correspond généralement à R+1+combles).

EXEMPTIONS

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradés notoirement ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;
- Les établissements publics et communaux ;
- Les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.
- Les ouvrages de faible emprise tels que les cheminées, réservoirs, etc.
- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- L'extension des constructions existantes ne respectant pas ces règles dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.

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

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux conditions édictées par l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme cité à l'article 2 du titre I du présent P.L.U. (respect du caractère des lieux avoisinants).

Les bâtiments et annexes présenteront une architecture simple et soignée. Les différentes faces des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et donc de façon homogène de telle sorte qu'elles puissent être vues avec intérêt des différentes voies de circulation tant externes qu'internes à la zone et des espaces libres ou plantés.

CLOTURES :

- Sur rue, s'il est fait usage de clôture, celle-ci pourra être simple, sobre et de teinte discrète, d'une hauteur maximale de 1,80 m.

- En limite séparative, les clôtures seront généralement doublées de haies vives.

Les clôtures constituées par exemple de poteaux et plaques préfabriquées en béton sont interdites, sauf si elles ne comportent qu'une seule plaque béton au sol, n'excédant par 0,40 m de hauteur.

Pour les habitations éventuelles projetées dans cette zone, les prescriptions imposables concernant l'aspect extérieur sont celles définies à l'article UB 11 du règlement de la zone UB du présent règlement.

En limite des emprises ferroviaires, les clôtures pourront être de type défensif et pourront atteindre une hauteur maximale de 2m.

EXEMPTIONS

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradés notoirement ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;
- Les établissements publics et communaux ;
- Les locaux techniques ou réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.

Par ailleurs, des adaptations aux règles du présent article pourront être apportées dans le cas de réalisations présentant une harmonie générale intégrée au site et utilisant des matériaux ou formes urbaines particuliers pour garantir l'emploi d'énergies renouvelables et les conditions d'une économie des ressources et des énergies significative dans le cadre des principes du Développement Durable appliquée à la construction (normes HQE, application d'un principe particulier d'économie d'énergie, emploi d'énergies renouvelables ou de préservation de l'environnement...)

ARTICLE UI 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 5 % des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.

- Lors de leur réalisation en bordure de voie, ou visible depuis des voies proches et / ou adjacentes, les aires de stationnement tels que les parcs de stationnement ou les parkings devront être masqués par un écran végétal composé d'essences locales.

- Les aires et parcs de stationnement ou les parkings devront se conformer aux règles en vigueur en termes de nombre de places, d'organisation des circulations, de sécurité et de paysagement : ils seront notamment plantés à hauteur de 1 arbre / 6 places de stationnement.



- L'organisation de l'implantation des constructions admises ainsi que l'organisation des circulations et du stationnement sur la parcelle doit permettre le stationnement et le passage des véhicules poids-lourds sur ladite parcelle.

- le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins des différents types d'activités autorisés, ainsi qu'au nombre des employés et/ou salariés présents sur le site ou dans l'établissement.

EXEMPTIONS

- *La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradés notoirement ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;*
- *Les établissements publics et communaux ;*
- *Les locaux techniques ou réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.*

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

Obligation de planter :

- Les plantations existantes seront, dans la mesure du possible, conservées ou remplacées par des espèces similaires.
- Les espaces libres ou engazonnés doivent représenter une part significative du terrain et comporter notamment :
 - en bordure des espaces résidentiels, agricoles ou naturels, les bandes inconstructibles repérées aux documents graphiques sera plantée d'arbres ou de haies bocagères sur au moins deux rangs ;
 - si la clôture sur rue est implantée en retrait de l'alignement, l'espace compris entre celle-ci et l'alignement doit être planté ou seulement engazonné si des plantations réduisent la visibilité ;
 - les essences susceptibles d'être menacées par le feu bactérien sont interdites ;
 - la marge de 50 m de part et d'autre du fil d'eau du Cosson devra être plantée et/ou traitée de manière paysagère afin de ne pas gêner les débordements éventuels du cours d'eau.
- Les aires de stationnement devront être plantées de la façon suivante :
 - Des arbres de haute tige plantés à raison d'un sujet pour 6 places de stationnement (leur répartition irrégulière reste libre).
 - Des haies, de composition variée et de sujets à petit développement, délimitant les surfaces de stationnement.

EXEMPTIONS

- *La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradés notoirement ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;*
- *Les établissements publics et communaux ;*
- *Les locaux techniques ou réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.*

ARTICLE UI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé