

## **CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI**

La zone UI comporte quatre sous-secteurs : UIa, UIb, UIc et UId.

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **ARTICLE UI.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article UI.2
- Les entrepôts à l'exception de ceux autorisés à l'article UI.2
- les commerces, hôtels et restaurant
- Dans le secteur UIc, l'industrie et les constructions à usage d'entrepôt
- Les installations ou établissement présentant des dangers ou inconvénients graves pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident
- L'ouverture et l'extension de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules
- Les dépôts d'hydrocarbures.

#### **ARTICLE UI.2 - Occupations et utilisations du sol soumises a conditions**

---

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient attenantes ou intégrées à la construction à usage d'activités, et exclusivement destinées à la direction, au gardiennage et à la surveillance des installations.
- A l'exception du secteur UIc, les constructions d'entrepôts à condition qu'ils soient liés aux activités autorisées
- Dans le secteur UId, les installations et aménagements nécessaires à un « éco-point » et à la fourrière départementale.
- Dans le secteur UIa, les constructions d'intérêt collectif.
- Les installations classées soumises à déclaration et à autorisation sont admises, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et qu'elles n'entraînent aucune incommodité majeure pour le voisinage
- Les affouillements et exhaussement des sols directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers

- les installations techniques (climatisations, chaufferies...) à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone

- les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics routiers, de même que les postes EDF/GDF ou les stations de relèvement à condition qu'ils s'insèrent dans l'environnement

#### Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

L'ex RN3 est de type 2

Dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de cette voie, 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 de l'annexe figurant au présent dossier de PLU.

La RD44 est de type 4

Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de cette voie, 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 de l'annexe figurant au présent dossier de PLU.

#### Périmètre de risque lié à la dissolution du gypse antéludien et/ou aux anciennes carrières.

Dans les périmètres de risques délimités sur les documents graphiques, les constructions sont soumises à l'autorisation préalable d'un organisme agréé et doivent respecter les règles techniques prescrites par cette dernière (arrêtés préfectoraux du 21 mars 1896 modifiés le 18 avril 1995).

#### Risque retrait-gonflement (présence d'argile dans le sous-sol)

Dans les zones impactées par ce risque, toute nouvelle construction devra prendre en compte les prescriptions de la Direction Régionale de l'Environnement de l'Île de France, présentées dans la plaquette en annexe 6.3

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UI.3 - Accès et voirie**

---

#### **3.1. Accès**

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

Ce passage devra avoir les caractéristiques imposées aux voies privées.

3.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la Défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

3.1.3. Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 8 mètres.

### **3.2. Voirie**

3.2.1. La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 mètres.

3.2.2. Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

## **ARTICLE UI.4 - Desserte par les réseaux**

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toutes précautions doivent être prises pour que les installations ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni ne puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4.2. Assainissement**

Tout branchement au réseau public est obligatoire et devra faire l'objet d'une autorisation préalable.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'auront pu être évités, devront être étanches.

#### **4.2.1 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Les rejets émanant de toute activité professionnelle de qualités différentes des effluents domestiques doivent faire l'objet, en application des dispositions de l'article L 35-8 du code de la Santé Publique, de mesures spéciales de traitement, un dispositif doit permettre le prélèvement d'échantillons destinés à s'assurer des caractères physiques, chimiques et biologiques des eaux usées évacuées à l'égout.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou d'égouts pluviaux est interdite.

Toute installation des eaux usées doit être conforme au Règlement Sanitaire Départemental.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

4.2.2.1. Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau prévu pour la collecte de celles-ci après mise en œuvre de tous dispositifs opportuns permettant d'écarter les

débats d'apport. Les services concernés pourront fournir à cet effet un ensemble de solutions possibles adaptables à chaque cas. Toute construction devra être édifiée 20 cm au moins au dessus du niveau du caniveau ou utiliser un appareillage nécessaire à une bonne condition d'évacuation des eaux. Cet appareillage doit être capable d'évacuer les eaux pluviales en fonction du volume aménagé, sous la limite du caniveau de la rue, en moins de 5h.

La construction limitera autant que possible l'imperméabilisation du terrain et cherchera à réduire et à ralentir le débit des eaux pluviales à évacuer, les rejets devront faire l'objet d'une technique de rétention ou bien de technique de non-imperméabilisation adaptable à chaque cas. Les aménagements et leurs réalisations seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

Tout projet d'assainissement des eaux pluviales doit être conforme au règlement sanitaire départemental.

4.2.2.2. En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau, la construction ne seront admises que si le constructeur réalise à sa charge et conformément à la réglementation en vigueur les dispositifs permettant l'évacuation directe des eaux de pluie vers un mode de déversoir désigné par les services techniques communaux.

Toute installation des eaux pluviales doit être conforme au Règlement Sanitaire Départemental.

4.2.2.3 La gestion des eaux pluviales par infiltration dans le terrain est interdit sur les zones de risques liées à la dissolution du gypse antéludien.

#### **4.2.3. Déchets industriels banals (DIB) et autres**

Toute construction nouvelle doit réaliser dans l'unité foncière du projet, un lieu de stockage des conteneurs pour le tri sélectif. Il devra être couvert et adapté en fonction du nombre de réceptacles.

#### **ARTICLE UI.5 - Caractéristique des terrains**

---

Sans objet.

#### **ARTICLE UI.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies**

---

6.1. Le nu des façades de toute construction, doit être édifié à :

- 10 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer dans le secteur UIa, lorsque la hauteur de la construction est supérieure à 10 mètres.
- 8 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer dans le secteur UIa, lorsque la hauteur de la construction est inférieure ou égale à 10 mètres.
- 8 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer dans le secteur UIb et UIc.

6.2. Dans le cas d'un espace libre ouvert sur la voie (placette ou espace vert), la limite effective de l'espace est prise comme alignement.

6.3. Dans le cas d'une voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

#### **ARTICLE UI.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

7.1 La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans toutefois pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Pour les bâtiments à usage de gardiennage, cette distance peut être rapportée à 2.5 mètres.

Les équipements publics et équipements d'intérêt collectif pourront être implantés soit en limite, soit en retrait de plus de 2 mètres.

7.2 **Secteurs UIb et UIc** : Une marge de recul de 10m minimum est imposée pour toutes les constructions situées en limite de la zone UG.

#### **ARTICLE UI.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Sans objet.

#### **ARTICLE UI.9 - Emprise au sol**

---

9.1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface totale de l'unité foncière.

#### **ARTICLE UI.10 - Hauteur maximale des constructions**

---

10.1. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :  
- en secteur UIa : 20 mètres, 30 mètres pour 20% maximum de l'emprise au sol,  
- en secteurs UIb, UIc et UId : 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres maximum.

10.2. La hauteur est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus haut de l'axe de la chaussée.

10.3. Ne sont pas limités par cette hauteur, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures à faibles emprises.

10.4. N'est pas limitée par le présent article, la hauteur des équipements d'infrastructures, tels que les châteaux d'eau, tours de contrôle...

10.5. Constructions existantes

Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions à usage principal d'habitation qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que la

construction ait été édifée antérieurement à la date du 19 octobre 1974 et que les extensions éventuelles respectent les règles de l'article 10.

### **ARTICLE UI.11 - Aspect extérieur**

---

11.1. Si l'unité se trouve à l'angle de deux voies, la clôture devra être implantée selon un pan coupé à une distance de 3.5 mètres de l'intersection des alignements existants ou projetés.

### **ARTICLE UI.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

12.1. Le stationnement des véhicules, cycles et motocycles correspond aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré en dehors des voies publiques. A cet effet, des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après devront être réalisés.

#### **- Véhicules automobiles**

12.1.1. Les places de parking pour les véhicules automobiles devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2.40 m, une longueur de 5m (soit une superficie de 20m<sup>2</sup> y compris accès et circulation).

12.1.2. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire peut être autorisé à solliciter l'application de l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme.

12.2. Les normes de stationnement des véhicules automobiles sont ainsi définies :

12.2.1. Constructions à usage d'habitation : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> SdP

12.2.2. Bureaux

Norme plancher : 1 place pour 55 m<sup>2</sup> de SDP de bureaux

- Norme plafond :

- 1 place par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans un rayon de 500 mètres autour de la gare RER Vert Galant
- Sans objet dans les autres cas.

12.2.3. Activités et artisanat : outre le stationnement des véhicules lourds et des aires de manœuvre, il devra être prévu 1 place de parking par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher

### **- 12.3 Normes de stationnement pour les vélos :**

Pour les bâtiments à usage principal d'habitat collectif, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour les constructions nouvelles à destination d'activité, commerces d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup>, l'espace possède une superficie représentant au moins 1 place pour 10 employés.

Pour les établissements scolaires l'espace possède une superficie représentant au moins 1 place pour 8 élèves.

Pour toutes autres constructions de service public ou d'intérêt collectif, l'espace possède une superficie représentant 1 place / 20 places de capacité de réception.

## **ARTICLE UI.13 - Espaces libres et plantations**

---

### **Obligations de planter**

13.2.1. Les plantations existantes doivent obligatoirement être maintenues.

Les abattages d'arbres ne seront autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires. Dans ce cas, tout arbre sera remplacé par deux arbres d'importance au moins équivalente.

13.2.2. 15% au moins de la superficie totale de l'unité foncière doivent être plantés.

13.2.3. Les marges de reculement et d'isolement doivent être plantées. En limite de la zone UG, les plantations seront composées d'essences caduques et persistantes.

13.2.4. Les espaces plantés doivent comporter un minimum d'un arbre de haute tige (plus de 7 mètres à l'état adulte) par 50 m<sup>2</sup> de surface lorsqu'elle est supérieure à 100m<sup>2</sup>. A la plantation, ces arbres devront avoir une hauteur au moins égale à 2 mètres.

13.2.5. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 2 à 3 emplacements soit pour 50m<sup>2</sup> de terrain.

13.2.6. La plantation de saules pleureurs est interdite dans une bande de 10 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie.

### **13.3. Protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.**

Les espaces verts repérés au document graphique au titre de l'article L. 151-19 sont inconstructibles à l'exception des édifices liés à l'exploitation ou à l'entretien de la zone (locaux annexes, abris de jardin). Dans un rayon de 6 mètres autour des arbres composant ces espaces, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UI.14 - Coefficient d'occupation du sol**

---

Sans objet.

### **SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS**

#### **ARTICLE UI.15 – Performances énergétiques et environnementales**

---

Sans objet.

#### **ARTICLE UI.16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique lorsque cela est possible.