



Zone UI

Cette zone urbaine, située entre le secteur réservé aux équipements collectifs au Nord de la commune et le Canal de l'Ourcq au Sud, est destinée à recevoir des activités économiques et notamment les établissements industriels, scientifiques, techniques, établissements de santé ainsi que des bureaux, commerces et services.

Compte tenu de la situation de la zone au sein de la commune, bordée par des secteurs d'habitat et d'équipements collectifs, une attention particulière sera accordée aux activités qui s'installeront : elles ne devront pas créer de nuisances susceptibles de troubler la tranquillité, la commodité, la salubrité et la sécurité du voisinage et de ses habitants.

Nota : l'icône de situation ne permet que de situer la zone par rapport à l'ensemble du territoire communal ; le règlement s'applique à la zone délimitée précisément sur les documents graphiques (pièce n° 3 du dossier de P. O. S.).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1- Rappels :

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1, R.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

. Tous travaux de construction, reconstruction ou aménagement de constructions existantes doivent au préalable faire l'objet d'une autorisation en application des articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

. Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées est soumis à autorisation en application des articles L 443-1 et R 443-3 à R 443-5-3 et R 443-10 du code de l'Urbanisme. A ce titre, ce stationnement devra respecter les dispositions de l'Arrêté Municipal en vigueur.

1.2- Sont admises les occupations et utilisations suivantes :

Les constructions à usage :

- 1.2.1 d'activités industrielles et commerciales,
- 1.2.2 d'entrepôts,
- 1.2.3 d'hôtellerie,
- 1.2.4 à usage d'équipements collectifs,
- 1.2.5 d'ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des constructions ou services publics,
- 1.2.6 de bureaux et de services,
- 1.2.7 de stationnement de véhicules.

1.3- Toutefois, les occupations et utilisations du sol définies à l'article 1.2 sont admises si elles respectent les conditions ci- après :

1.3.1 Les Installations Classées, au sens de la Loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée relative aux Installations Classées pour la protection de l'environnement, soumises à Déclaration et Autorisation dès lors que :

- elles sont nécessaires au service de la zone (ex : laveries, charcuteries, chaufferies, parkings),
- les entreprises sont déjà présentes sur la zone et souhaitent s'étendre dans une limite de 30 % de la S.H.O.N. existante,
- elles sont nécessaires au fonctionnement d'un service public.

1.3.2 Les constructions ou aménagement de constructions destinés à l'habitation dès lors qu'elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité, et qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est obligatoire pour assurer la direction, le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements, les services généraux ainsi que les équipements sociaux d'entreprises et les équipements d'intérêt général.

ARTICLE UI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

2.1 Sont interdites :

- 2.1.1 L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- 2.1.2 Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés,
- 2.1.3 Les dépôts à ciel ouvert de détritiques industriels,
- 2.1.4 Les constructions à usage d'habitation qui ne répondent pas aux conditions fixées au 1.3.2,
- 2.1.5 Les Installations Classées, au sens de la Loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée relative aux Installations Classées pour la protection de l'environnement, soumises à Autorisation qui par leur nature, leur importance, les servitudes d'utilité publique ou les nuisances qu'elles créent, leur aspect ou les mouvements de circulation qu'elles suscitent, seraient incompatibles avec la sécurité,

La salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage. A titre d'exemple, on peut citer l'implantation et l'extension des dépôts de ferrailles, de matériaux et de récupération de véhicules, de dépôts d'ordures ménagères, de stations de transit de déchets, de résidus urbains ou de déchets de matériaux couverts ou non couverts, de combustibles solides, les entreprises de cassage de voitures et les centrales à béton.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique.
Cet accès peut se faire soit directement, soit indirectement, par une voie privée ou un passage aménagé sur fonds voisin.

3.1- Accès :

L'accès doit présenter les caractéristiques minimales de desserte permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et, de la protection civile.

Tout permis de construire pourra être refusé si l'accès présente un risque pour les usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En outre, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Sur les avenues du 14 JUILLET et ROME, les entrées ne pourront se situer aux angles de ces voies avec les dessertes de la zone industrielle.

3.2 Voirie :

La création de voie publique ou privée ouvertes à la circulation générale doit présenter les caractéristiques minimales de desserte permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et, de la protection civile.

Tout permis de construire pourra être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction.

Toute voie nouvelle dont la longueur est supérieure à 50 mètres et, se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité d'une aire de retournement de telle sorte que les véhicules de secours contre l'incendie puissent aisément faire demi-tour ; celle-ci ne pourra en aucun cas servir d'aire de stationnement.

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation générale automobile est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 mètres.
Cette emprise peut être réduite à 6 mètres quand la voie est inférieure à 50 mètres.

ARTICLE UI 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les pompages sont interdits ; toutefois, pour les besoins industriels, des pompages peuvent être autorisés après avis du Maire et du Service des Mines dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Les pompages par les services publics ou les concessionnaires de services publics, pour la distribution d'eau potable, restent soumis aux dispositions législatives et réglementaires les concernant.

4.2 Assainissement :

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte l'élévation exceptionnelle des eaux jusqu'au niveau de l'axe de la voie publique. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote devront être rendus étanches et résister à la pression correspondante.

Afin d'assurer l'entretien et le dégorgeement des branchements sur les réseaux publics, chacun d'entre eux devra être équipé d'un regard en limite de propriété.

L'ensemble de la ville est en système d'assainissement collectif.

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

Le raccordement doit faire l'objet d'une demande de branchement auprès des Services Techniques Municipaux. L'acceptation de cette demande par le propriétaire ou son mandataire et la Collectivité crée la convention de déversement entre les parties.

Pour les Eaux Pluviales, le raccordement se fera après la mise en oeuvre de tout dispositif permettant d'écrêter les débits d'apports, si nécessaire, adaptable à chaque cas, conformément au schéma directeur d'assainissement approuvé.

ARTICLE UI 5 : CARACTÉRISTIQUES DES UNITÉS FONCIÈRES

Sans objet

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

6.1 Conditions générales :

Le nu des façades de toute construction doit être édifié à 4 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou, à créer.

6.2 Conditions particulières :

Le nu des façades de toute construction le long des Avenues du 14 JUILLET et de ROME doit être édifié à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques.

6.3 Dispositions spéciales de protection des abords du canal de l'Ourcq et de ses emprises adjacentes :

Un recul de 5 mètres sera imposé à toute nouvelle construction située le long du chemin de halage du Canal.

6.4 Exceptions :

Dans le cas d'installations techniques visées à l'article 1.2.5, les dispositions de cet article ne s'appliquent pas.

Les aires de stationnement sont interdites dans ces marges de recul.

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

7.1- Le retrait par rapport aux limites séparatives :

Les implantations des constructions doivent respecter un retrait dont la distance doit être supérieure ou égale à :

- 8 mètres en tout point des façades des bâtiments situés sur les parcelles en limite avec la zone UG (le stationnement pourra cependant y être autorisé),
- 4 mètres en tout point des façades des bâtiments situés sur les parcelles en limite avec la zone UE (le stationnement pourra cependant y être autorisé),
- 2 mètres en tout point des façades des bâtiments, dans tous les autres cas.

7.2 - Les marges de retrait :

Dans tous les cas de retrait définis à l'article 7.1, les marges de retrait, en tout point des façades des bâtiments, ne peuvent être inférieures à une distance de 2 mètres.

7.3 - Constructions sur une parcelle à l'angle de plusieurs voies :

Dans le cas d'une parcelle se situant à l'angle de plusieurs voies, la construction pourra s'implanter en limites séparatives de propriété sous réserve des dispositions prévues au deux premiers alinéas du 7.1. et sous réserve que ladite construction édifiée en limite ne présente que des murs aveugles.

7.4 – Exceptions :

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les installations techniques visées à l'article 1.2.5 .

*Tous ces prospects seront établis à partir du niveau naturel du sol avant remaniement.
La distance du retrait doit être respectée à compter de tout point des façades.*

ARTICLE UI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée.
La construction de plusieurs bâtiments contigus est interdite.

8.2 Les constructions non contiguës ne présentant que des murs aveugles doivent respecter une distance entre tout point des façades des bâtiments supérieure ou égale à :
- 3 mètres.

8.3 Les constructions non contiguës présentant des murs non aveugles doivent respecter une distance supérieure ou égale à :
- 5 mètres.

8.4 Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les installations techniques visées à l'article 1.2.5.

*Tous ces prospects seront établis à partir du niveau naturel du sol avant remaniement.
La distance du retrait doit être respectée à compter de tout point des façades.*

ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions découle des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 .

ARTICLE UI 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définition de la hauteur :

La hauteur de la construction est la plus grande distance mesurée verticalement à partir du niveau du sol naturel avant remaniement et, le faîtage ou l'acrotère en cas de toiture terrasse.
Dans le cas de terrains en pente, la hauteur sera mesurée au point médian de chaque volume de construction.

10.2 Règle générale :

La hauteur maximale des constructions est de :
- 14 mètres mesurés au faîtage.

10.3 Modalités de calcul :

Ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur d'une construction, les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, motif architectural, et antennes.

Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'infrastructures publiques de transmission et réception hertziennes ne sont pas soumis à ces règles de hauteur.

ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS - CLÔTURES

11.1 Aspect extérieur des constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages ou des sites.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec celles-ci.

Les bâtiments implantés de part et d'autre d'une limite séparative devront présenter une homogénéité de hauteur et d'aspect de façade (matériaux et couleurs).

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, est strictement interdit.

Les aires de stockage ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Un aménagement devra être prévu pour dissimuler ces espaces (talus, écran vert ...).

Une attention particulière sera accordée aux projets d'enseignes (matériaux et couleurs) au moment de l'instruction du permis de construire dans le cadre du volet paysager. Les enseignes devront s'harmoniser avec l'ensemble de la construction.

11. 2 Clôtures

Le plus grand soin sera apporté au traitement paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions. Une attention particulière sera portée sur la qualité visible depuis l'espace public. Il devra constituer le prolongement naturel des espaces publics.

Tant en bordure de voie qu'entre les propriétés, les clôtures devront s'harmoniser avec le voisinage immédiat. Le traitement de l'accès et des clôtures doivent figurer sur les plans de permis de construire.

11.2.1 Clôtures sur voie :

Les clôtures sur voie doivent être constituées par un barreaudage d'une hauteur comprise entre 2 mètres et 2 mètres 60. Elles seront obligatoirement doublées de haies vives épaisses.

11.2.2 Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures installées en limites séparatives doivent avoir une hauteur de 2,60 mètres maximum. Elles doivent être constituées soit par un mur maçonné, soit par un barreaudage soit par un grillage à mailles rigides.

Les clôtures en limites séparatives situées sur les parcelles en limite avec les zones UE et UG devront obligatoirement être doublées de haies vives et constituées par des murs maçonnés d'une hauteur comprise entre 2 mètres et 2,60 mètres.

11.2.3 Clôtures le long du chemin de halage du Canal de l'Ourcq :

Elles seront constituées par un grillage à mailles rigides vert, obligatoirement doublé de haies vives épaisses, d'une hauteur comprise entre 2 mètres et 2,60 mètres maximum.

ARTICLE UI 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Chaque opération doit satisfaire à ses propres besoins sur sa parcelle. Tout stationnement sur la voie publique est strictement interdit.

Les acquéreurs devront prendre toutes dispositions pour réserver sur leur lot les surfaces nécessaires au stationnement et aux manœuvres des véhicules lourds.

12.1 Dimensions des places :

Les places de stationnement devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,30 mètres et une longueur de 5 mètres.

12.2 Les normes de stationnement :

Nombre de places selon l'affectation de la construction :

- pour les constructions à usage de commerces et services :

outre les véhicules de service ou de livraison, lorsque la S.H.O.N. est inférieure ou égale à 500m², 1,5 place de stationnement pour 100 m² de S.H.O.N

et lorsque la S.H.O.N. est supérieure à 500 m², 2,5 places de stationnement pour 100 m² de S.H.O.N.

- pour les constructions à usage de bureaux :

3 places de stationnement pour 100 m² de S.H.O.N.

- pour les constructions à usage d'activités industrielles :

outre le stationnement des véhicules lourds et aires de manœuvre, 1 place de stationnement pour 80 m² de S.H.O.N.

- pour les constructions à usage d'entrepôts :

1 place pour 100 m² de S.H.O.N.

- pour les bâtiments recevant du Public (dont l'affectation n'est pas mentionnée aux alinéas ci-dessus) :

1 place pour 10 personnes déclarées au service de sécurité contre l'incendie dans le cadre des notices de sécurité insérées dans les dossiers de permis de construire.

- établissements de santé :

il n'est pas fixé de norme. Les places de stationnement seront en rapport avec la localisation, le fonctionnement et les besoins des constructions.

- **Stationnement deux roues** : il est exigé 2 m² pour 100 m² de S.H.O.N. pour les équipements collectifs.

A ce titre, des dispositifs permettant d'accrocher les deux roues doivent être mis en oeuvre.

Les dispositions de cet article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles soumises au régime des permis de construire.

12.3 Réalisation des aires de stationnement :

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain où est projetée la construction.

En cas d'impossibilité technique de satisfaire aux obligations du présent article sur le terrain de la construction, le pétitionnaire, au prorata des places manquantes, peut :

- réaliser les places de stationnement sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 300 mètres de la construction projetée.
- être tenu quitte de tout ou partie de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme (15 ans au moins) de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

12.4 Modalités de calcul

Le nombre total des places de stationnement demandées est arrondi à l'entier supérieur quand les décimales dépassent 0,50.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (bureaux, industrie, commerces), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent.

12.5 Dispositions particulières

Ces prescriptions ne prennent pas en compte les besoins nécessaires aux véhicules des visiteurs et aux véhicules utilitaires qui devront être assurés à l'intérieur des parcelles privatives.

Dans le cas de parkings à l'air libre, ceux-ci seront paysagers à raison d'un arbre pour 8 places de stationnement. Ces aires de stationnement sont interdites dans la bande de recul définie à l'article 6 précédemment.

ARTICLE UI 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces verts :

La superficie d'espaces verts sera au moins de 15 % par unité foncière, dans le cas de constructions correspondant à des établissements hôteliers, de soin ou, des constructions à usage d'équipements collectifs ; ladite surface devra être plantée et engazonnée à raison d'un arbre tous les 100 m².

De ce fait, les dispositions de l'alinéa 13.2 ne s'appliquent pas pour ces constructions.

De même que les constructions existantes avant l'approbation de la présente révision du P.O.S. et, les parcelles dont la largeur de façade sur voie est inférieure à 5 mètres, devront respecter un pourcentage d'espaces verts s'élevant à 12 % de l'unité foncière. Un arbre tous les 100 m² d'espaces verts devra être planté.

13.2 Obligation de planter :

A l'exception des constructions ou parcelles concernées par l'alinéa 13.1, dans tous les autres cas de figure, la marge de recul définie à l'article 6 sera obligatoirement plantée et engazonnée à raison d'un arbre tous les 8 mètres et le stationnement y sera strictement interdit.

Aucun pourcentage d'espace vert minimum n'est alors demandé en dehors de la disposition relative à la marge de recul engazonnée et plantée.

Toutefois, les parcelles situées à l'angle de plusieurs voies, dont la superficie est inférieure ou égale à 5 000 m², devront implanter une bande engazonnée de 2 mètres qui sera plantée à raison d'un arbre tous les 8 mètres.

Les aires de stationnement aériennes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 8 emplacements. Ces aires de stationnement plantées ne sont pas prises en compte dans le décompte dû au titre des alinéas 13.1 et 13.2.

13.3 Dispositions diverses :

Afin de permettre une bonne instruction du volet paysager, l'essence des arbres et leurs localisations devront être indiqués sur le plan masse du permis de construire.

Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement de l'activité ne devront pas être visibles depuis l'espace public et un aménagement devra être prévu pour les dissimuler (talus, écran vert ...).

Le nombre d'arbres demandé sera arrondi à l'entier supérieur quand il dépasse 0,50.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre net, susceptibles d'être construit par mètre carré de sol.

Le C.O.S. s'applique à la surface du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire, sous les conditions et réserves prévues à l'article R.123-22 du Code de l'Urbanisme.

Le C.O.S. de la zone est au maximum égal à 1,5.

ARTICLE UI 15 : DÉPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.