

## ZONE UI DISPOSITIONS APPLICABLES

---

### Extrait du Rapport de présentation :

« La zone UI est affectée principalement aux activités industrielles. Cette zone a vocation à recevoir des établissements industriels, scientifiques et techniques ainsi que des entrepôts. »

## SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UI1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions à destination agricole.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage.
- L'ouverture de terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées, des camping-cars et des résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières d'extraction de matériaux.

### ARTICLE UI2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

- Les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UI3

#### ACCES ET VOIRIES

---

#### 3.1 – ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation automobile.

Les accès doivent être adaptés aux opérations qu'ils desservent et ne pourront être inférieur à 3,50 m de largeur. Ils seront aménagés de façon à permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules entrant ou sortant et ne provoquer aucun encombrement sur la voie de desserte.

Les accès aux établissements sont réalisés en retrait pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.

Aucune manœuvre, en particulier de mise à quai ne pourra se faire même partiellement depuis la voie de desserte. Ainsi, toutes les parcelles doivent comprendre ~~des~~ des aires de manœuvre d'une taille suffisante.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être autorisé sur la voie où la gêne et le risque pour la circulation est la moindre.

### **3.2 - DESSERTE PAR LA VOIRIE :**

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes, caractéristiques techniques sont adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

## **ARTICLE UI4**

### **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :**

Pour recevoir une construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation en eau potable.

#### **4.2 - ASSAINISSEMENT EAUX USEES :**

Pour recevoir une construction qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées existant.

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

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

#### **4.3 - ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES :**

##### **4.3.1 – Règle générale :**

Les rejets des eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées sont interdits dans le réseau d'assainissement.

Elles doivent être infiltrées, stockées, régulées ou traitées suivants les cas.

Toutefois, en cas d'impossibilité prouvée, les eaux pluviales pourront être évacuées exceptionnellement au caniveau de la voie publique ou au réseau pluvial si celui-ci existe et si les réseaux et cours d'eau situés à l'aval possèdent des capacités suffisantes pour l'évacuation. Ce rejet est soumis à l'accord préalable du service gestionnaire et/ou de la commune.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seraient stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. Ce débit sera limité à 1,2 litre par seconde par hectare de surface imperméabilisée.

Le stockage et les ouvrages de régulation doivent être dimensionnés en cohérence avec le schéma directeur d'assainissement du Syndicat Mixte du Bassin Supérieur de l'Orge (SIBSO).

#### **4.3.2 - Les eaux des toitures :**

Les eaux pluviales des toitures sont en priorités infiltrées directement dans les terrains par tout dispositif approprié : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues.

Exceptionnellement, ces eaux pourront être évacuées sur le réseau pluvial ou le caniveau si les réseaux et cours d'eau situés à l'aval possèdent des capacités suffisantes pour l'évacuation. Ce rejet est soumis à l'accord préalable du service gestionnaire et/ou de la commune.

#### **4.3.3 – Les eaux de drainage :**

Les eaux de drainage agricole ou de drainage de terrains construits doivent être dans la mesure du possible infiltrées directement dans les terrains situés à l'aval, par tout dispositif approprié : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues.

Exceptionnellement, ces eaux pourront être évacuées sur le réseau pluvial ou le caniveau si les réseaux et cours d'eau situés à l'aval possèdent des capacités suffisantes pour l'évacuation. Ce rejet est soumis à l'accord préalable du service gestionnaire et/ou de la commune.

#### **4.3.4 – Les aires de stationnement :**

Le ruissellement lié à la création d'aires de stationnement devra être maîtrisé. Aussi, un dispositif permettant l'infiltration ou le stockage temporaire des eaux pluviales directement dans les terrains concernés sera mis en œuvre.

#### **4.4 - ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS ET RESEAUX DIVERS:**

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

#### **ARTICLE UI5**

##### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé.

#### **ARTICLE UI6**

##### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

*Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation automobile, quel que soit leur statut (public ou privé).*

6.1 – Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 7 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

6.2 - Pour des raisons techniques, les dispositions fixées au paragraphe 6.1 peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain, c'est-à-dire soit à l'alignement soit en retrait des voies.

**ARTICLE UI7****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

7.1 – Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'une construction ne peut être inférieure à 10 mètres.

7.2 - Pour des raisons techniques, les dispositions fixées aux paragraphes 7.1 peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter entre 0 et 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

**ARTICLE UI8****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non règlementé.

**ARTICLE UI9****EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne peut excéder 65% de la superficie de l'unité foncière.

**ARTICLE UI10****HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

10.1 - La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les toitures terrasses.

10.2 - Une hauteur différente des dispositions fixées au paragraphe 10.1 peut être admise en cas d'extension d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à celle autorisée. Dans ce cas là, la hauteur maximale de l'extension est fixée à celle de la construction avant travaux.

10.3 - Les dispositions fixées au paragraphe 10.1 peuvent ne pas s'appliquer aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leur fonctionnement ou leur monumentalité l'impose.

**ARTICLE UI11****ASPECT EXTERIEUR**

---

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être de nature à 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 (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Toute construction innovante ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture (volume, matériaux de construction et de couverture, etc.), d'intégration urbaine et paysagère ou énergétique, ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

Quelque soit le projet architectural (restauration, construction neuve d'expression traditionnelle ou construction neuve d'expression contemporaine), une attention particulière doit être apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent
- à sa relation à l'environnement : rupture et/ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

Les accès destinés aux véhicules et leur mode de fermeture doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

#### **Locaux annexes, équipements et éléments techniques :**

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les citernes non enterrées doivent être implantées de manière à être invisibles de la voie publique.

Les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être implantés de manière à être invisibles de la voie publique, ou dissimulés par des écrans végétaux ou des dispositifs masquants en bois.

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

En règle générale, tous les équipements et installations liés aux énergies renouvelables et/ou à la production d'énergie doivent être intégrés à l'architecture et au bâti (qu'ils soient en toiture, en façade ou détachés de la construction). Ils feront l'objet d'une insertion justifiée dans l'environnement du projet.

Ils doivent ainsi permettre une bonne intégration du bâti dans son environnement par son orientation, ses dimensions et la composition en toiture.

#### **Parements extérieurs :**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de par leurs caractéristiques techniques), tels que parpaings, briques, agglomérés, etc. est interdit.

#### **Clôtures :**

Les clôtures (maçonnerie, décors, ferronnerie, menuiserie, etc.) doivent être conçues en rapport avec l'architecture de l'édifice.

Les clôtures en matériaux destinés à être recouverts et non enduit, ainsi que les grillages sans végétation sont interdites.

En cas de réalisation sur une propriété d'une construction à usage artisanal ou d'un dépôt en plein air, ladite propriété doit entièrement être clôturée tant en bordure des voies que sur toutes ses limites séparatives.

La clôture doit être conçue de telle manière qu'elle assure un écran visuel efficace.

#### **Principes généraux :**

L'étude architecturale et paysagère devra justifier qu'il a été tenu compte du caractère et de l'intérêt des lieux avoisinants.

Tout projet sera subordonné à des conditions spéciales, notamment concernant l'aménagement d'écrans de verdure et l'observation d'une marge de recul.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et techniques de constructions relevant des labels de développement Durable ou de l'utilisation d'énergie renouvelable sera demandé.

## **ARTICLE UI12**

### **STATIONNEMENT**

---

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

12.2 - Toutes les dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires aux stationnements et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

12.3 - Pour les constructions à destination de bureaux : il doit être réalisé 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

12.4 - Pour les constructions à destination d'activités industrielles : il doit être réalisé 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

12.5 - Pour les constructions à destination d'activités artisanales : il doit être réalisé 1 place de stationnement pour les 100 premiers m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires.

12.6 – Pour les constructions à destination de commerces :

- d'une surface de vente inférieure à 200 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- d'une surface de vente comprise entre 200 m<sup>2</sup> et 500 m<sup>2</sup> : 2 places de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- d'une surface de vente supérieure à 500 m<sup>2</sup> : 10 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.

12.7 - Pour les constructions à destination d'entrepôts : Non règlementé. Le nombre de places de stationnement doit être calculé au vu de son importance, de sa destination et de sa fréquentation.

12.8 – Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : il doit être réalisé une place de stationnement pour deux chambres.

## **ARTICLE UI13**

### **ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

---

#### **13.1 - PROTECTION DES PLANTATIONS / MAINTIEN DES PLANTATIONS EXISTANTES :**

Non règlementé.

#### **13.2 - OBLIGATION DE PLANTER :**

Toutes les plantations, sont réalisées au moyen d'essences adaptées aux conditions locales (sol, climat) champêtres et/ou forestières et à raison de 30% maximum de végétaux persistants. Les haies mono-spécifiques seront interdites

La surface de l'opération doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 20 % de la surface totale de l'emprise foncière.

Les espaces non construits et non destinés aux aires de stationnement, de déchargements ou d'accès, doivent être traités en espaces verts, y compris les surfaces réservées à des extensions de bâtiment ou de voiries. Ces espaces verts doivent être entretenus.

Ces espaces verts doivent être plantés à raison d'au minimum un arbre de haut jet pour 50 m<sup>2</sup> d'espace vert.

Les marges de recul et d'isolement doivent être plantées et faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), aires de dépôt et de stockage en plein-air visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essences adaptées aux conditions locales (sol, climat) champêtre et/ou forestières et formant un écran.

Les limites de la zone doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

### **13.3 - AIRE DE STATIONNEMENT :**

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haut-jet pour 4 places de stationnement, c'est à dire un arbre pour 50 m<sup>2</sup>.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UI14**

#### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.