

CHAPITRE UI

ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES RÉSERVÉE AUX ÉTABLISSEMENTS INDUSTRIELS, COMMERCIAUX, AUX ENTREPÔTS ET AUX ACTIVITÉS ARTISANALES.

La zone comprend des secteurs :

- **Uib** : secteur des Champs-Guillaume, partie nord faisant la transition avec les zones résidentielles, avec des dispositions particulières aux articles 1, 2, 7, 9 et 10.
- **Uie** : secteur correspondant au couloir du réseau stratégique de transport d'électricité, avec des dispositions particulières aux articles 1, 2, 10 et 13.

Une partie de la zone UI est concernée par les orientations d'aménagement et de programmation définies dans la pièce n°4 du PLU pour le secteur des Bois Rochefort.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE UI, SONT INTERDITS :

- Les constructions à usage d'habitation, sauf cas autorisés à l'article UI 2
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole,
- Les constructions sur les emprises des servitudes des canalisations de gaz et d'eau potable indiquée au document graphique,
- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature non liés aux activités.

POUR LE SECTEUR Uib UNIQUEMENT, EN PLUS DES INTERDICTIONS FIGURANT PRÉCÉDEMMENT, SONT INTERDITS :

- Les commerces.

POUR LE SECTEUR Uie UNIQUEMENT, EN PLUS DES INTERDICTIONS FIGURANT PRÉCÉDEMMENT, SONT INTERDITS :

- Toute nouvelle construction
- Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Des orientations d'aménagement et de programmation sont définies dans la pièce n°4 du PLU pour le secteur sud de la ZAC des Bois Rochefort.

Pour l'ensemble de la zone UI sont soumis à conditions particulières :

- Les constructions à usage d'habitation liées à la surveillance ou au gardiennage des établissements existants ou autorisés sont permises dans la limite d'un logement par unité foncière. Ces constructions doivent être intégrées aux bâtiments des établissements concernés.

En plus, pour le secteur Ulb uniquement :

- La superficie maximale des établissements industriels ou artisanaux est limitée à 1 500 m² de surface de plancher,
- La superficie maximale des entrepôts est limitée à 5 000 m² de surface de plancher.

Pour le secteur Ule :

- Pour les constructions déjà édifiées et susceptibles d'être modifiées, peuvent être autorisés les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension qui garantissent l'intégrité des lignes existantes.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Les occupations et utilisations du sol admises devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

UI 2-1. Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Les secteurs affectés par le bruit figurent sur le plan de zonage. Les dispositions figurant en annexe IV du présent règlement devront être respectées.

UI 2-2. Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle

Le PEB de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle a été approuvé par arrêté interpréfectoral du 03 avril 2007. La commune est couverte par la zone D du PEB. Les constructions sont autorisées sous réserve que le constructeur respecte les normes d'isolation acoustique.

UI 2-3. Secteur présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse

Des secteurs géographiques du territoire communal sont identifiés comme présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour étudier le sous-sol et assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions du plan des contraintes du sol et du sous-sol, et du Plan de Prévention des Risques Naturels de Mouvements de Terrain (PPRN-MT), annexés au PLU.

UI 2-4. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées et notamment en se référant aux dispositions de la plaquette « sécheresse » jointe en annexe.

UI 2-5. Risque d'inondation pluviale

Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement en surface. En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être disposés de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface ne puissent les inonder.

Toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures, susceptibles d'aggraver le risque ailleurs, sont interdits.

UI 2-6. Protection du patrimoine archéologique

Les constructions sont autorisées, sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si elles sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques dans les secteurs de sensibilité archéologique.

Dans tous les cas, les dispositions du code du patrimoine (article L.531-14 en particulier), et du décret n°2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive devront être appliquées.

UI 2-7. Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb (arrêté préfectoral du 22 décembre 2000).

UI 2-8. Canalisations de transport de matières dangereuses

La présence de canalisations de gaz haute pression ou de transport d'hydrocarbure, est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de constructions situés à proximité. En application de l'arrêté préfectoral du 16 août 2016, des prescriptions sont à observer pour préserver la sécurité des personnes au voisinage de ces ouvrages et pour ne pas créer de nouvelles situations pouvant porter atteinte à la sécurité publique .

On se référera aux prescriptions figurant dans la fiche d'information établie par la DRIEE, relative aux risques présentés par ces canalisations, et annexée au PLU.

UI 2-9. Réseau public de transport d'électricité

La présence de lignes aériennes à très haute tension du réseau stratégique de transport d'électricité doit être prise en compte conformément aux orientations réglementaires fixées par le schéma directeur de la région (SDRIF) approuvé par le décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013, par l'arrêté technique du 17 mai 2001 modifié, et par la note de doctrine du 23 septembre 2015 du Préfet de la Région Ile-de-France.

On se référera aux prescriptions figurant dans la fiche d'information établie par la DRIEE, relative aux risques présentés par ces réseaux, et annexée au PLU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

2 – VOIRIE / VOIES NOUVELLES

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Leur création, lorsqu'elles sont ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de la chaussée : 6 mètres, et trottoirs pour les piétons,
- largeur minimale de la plate-forme : 9 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour.

Une adaptation à ces règles peut être envisagée en fonction de l'importance du trafic et de la qualité des aménagements prévus.

ARTICLE UI 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2 – ASSAINISSEMENT

La prise en charge des eaux usées et pluviales doit être conforme aux dispositions du Schéma d'assainissement (SDA) et du Règlement du Service d'Assainissement Collectif de la Communauté d'agglomération de Val Parisis en vigueur.

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif.

Dans les zones de risques liées à la présence de carrières, ou de gypse, identifiées dans le Plan de Prévention des Risques Naturels de Mouvements de Terrain (PPRN-MT), seuls les dispositifs de collecte des eaux sans infiltration pourront être installés.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

b) Eaux pluviales

La prise en charge des eaux pluviales doit se faire :

- Soit par la réalisation des aménagements garantissant l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public,
- Soit en ayant recours aux solutions alternatives suivantes :
 - réalisation d'ouvrages ou d'aménagement limitant le débit évacué de la propriété,
 - récupération et stockage des eaux.

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel. Les dispositifs retardateurs ou limiteurs sont recommandés.

3 - AUTRES RÉSEAUX (gaz, électricité, télécommunication)

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution en voiries internes sont obligatoirement enterrés.

4 - COLLECTE DES DÉCHETS

La collecte des déchets ménagers est organisée par la collectivité sous forme sélective.

Des locaux nécessaires doivent être prévus sur l'unité foncière, dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation.

Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des bacs destinés à recevoir les déchets courants des occupants.

Concernant les déchets des activités autorisées, leur conditionnement et entreposage ne doivent pas porter préjudice à l'environnement immédiat.

Les bennes recevant les déchets d'activités pourront être disposées à l'extérieur des bâtiments à condition de ne pas être visibles du domaine public. Il sera mis en œuvre des écrans visuels constitués de murs ou de végétaux.

ARTICLE UI 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)
--

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées avec un recul de **6 m minimum** par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul de 30 m minimum par rapport à l'axe de la RD 392.

VOIES À CRÉER OU À ÉLARGIR

La limite d'emprise de l'emplacement réservé pour l'élargissement ou la création de voie se substitue à l'alignement.

CAS PARTICULIER :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, **les ouvrages suivants peuvent s'implanter librement sur la parcelle :**

- ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...
- ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.
- Les extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes qui ne réduiraient pas les marges de recul existantes avant travaux si celle-ci est inférieure à 6 m, ou 30 m par rapport à l'axe de la RD 392.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN.

Limites latérales :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites latérales.

A défaut d'implantation en limite latérale, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 6 m.

Les marges d'isolement peuvent être réduites à la moitié de la hauteur (H/2) **avec un minimum de 3 m** en cas de vue donnant dans des pièces secondaires, pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre, ou fenêtre à soufflet ne permettant pas de vue directe ...).

Autres limites séparatives :

Des marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 6 m.

Les marges d'isolement peuvent être réduites à la moitié de la hauteur (H/2) **avec un minimum de 3 m** en cas de vue donnant dans des pièces secondaires, pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre, ou fenêtre à soufflet ne permettant pas de vue directe ...).

CAS PARTICULIER :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes qui ne réduiraient pas les marges d'isolement existantes avant travaux, à condition de respecter la hauteur maximale autorisée le long des limites séparatives (pour toutes les limites séparatives), sont autorisées.

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Aucune règle n'est imposée pour les locaux accessoires (annexes, abris de jardin, ...), dont l'emprise au sol est inférieure à 12 m².

- **Secteur UIb uniquement :**

En plus des règles précédentes, en limite de la zone UIb avec une zone UB, l'implantation en limite séparative est interdite. Une marge d'isolement minimum de 5 m doit être respectée.

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

La distance minimale entre deux constructions non contiguës, ne doit pas être inférieure à la hauteur (H) de la construction la plus élevée, avec un minimum de 6 mètres.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) du bâtiment le moins élevé, avec un minimum de 3 m en cas de vue donnant dans des pièces secondaires, pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre, ou fenêtre à soufflet ne permettant pas de vue directe ...).

CAS PARTICULIER

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...
- aux extensions, et aménagements de constructions existantes, à condition de ne pas réduire les marges existantes,
- aux locaux accessoires (annexes, abris de jardin, ...), dont l'emprise au sol est inférieure à 12 m².

ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL (voir définitions en annexe)

- **Zone UI sauf secteur UIb :**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale du terrain.

- **Secteur UIb uniquement :**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie totale du terrain.

CAS PARTICULIER

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)

- **Zone UI, sauf secteurs UIb et UIe :**

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder **15 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.**

- **Secteurs U1b et U1e uniquement :**

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder **7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.**

CAS PARTICULIER

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- aux modifications et extensions de bâtiments existants.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments sont 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 sont interdites.

L'autorisation d'utilisation et d'occupation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains.

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer au milieu environnant et au site.

Ces prescriptions s'appliquent également aux clôtures.

1 - Prescriptions générales :

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain d'implantation.

Afin d'éviter une succession de volumes différents, avec des pentes de toiture variées, la simplicité sera recherchée au niveau de la volumétrie et des proportions.

Toute construction ou ouvrage, à édifier ou à modifier, devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

2 - Aspect des constructions

Les matériaux doivent avoir une teinte en harmonie avec le paysage environnant, et de préférence être teintés dans la masse pour éviter des changements de couleur important liés à leur altération.

Les matériaux d'imitation, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits (briques creuses, parpaings, etc. ...).

Les enseignes seront appliquées sur le volume du bâtiment et non en superposition.

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

3 - Façades

Toutes les façades doivent être traitées avec le plus grand soin.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris celles des annexes, ainsi qu'une unité d'aspect par un traitement identique des façades (matériaux et colorations). Cette disposition s'applique également aux extensions, aux annexes et clôtures.

Pour les bâtiments principaux d'une longueur supérieure à 30 mètres la volumétrie ou le parement des façades seront traités de manière séquencée.

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

4 - Toitures

Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent permettre au bâtiment d'être intégré dans le paysage.

a) Pente des toitures

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de toitures terrasses, un acrotère (ou autre disposition constructive) est imposé pour donner à l'ouvrage un aspect parallélépipédique et satisfaisant au regard de la qualité architecturale et paysagère.

b) Aspects des couvertures

Il ne sera pas admis de matériaux brillants, tels que tôle ondulée non teintée.

5 - Clôture de façade sur voie publique ou sur voie privée :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

CLÔTURES SUR VOIES :

- Les clôtures sur voies ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement avec les clôtures avoisinantes, avec une hauteur **maximum de 2 m**.
- Les clôtures ne pourront pas comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur.
- Le soubassement sera réalisé en moellons de pays apparents ou en maçonnerie revêtue d'un enduit ton pierre. Sa hauteur sera au maximum de 0,65 m
- Pour les parties ajourées, les éléments composant la clôture devront présenter des parties pleines et des parties ajourées en alternance, et dans les mêmes proportions.
- Les ouvrages d'entrées (pilastres, portails...) devront être d'un modèle simple, sans décoration inutile, d'aspect massif et de bonnes proportions,
- Les compteurs d'énergie et les boîtes aux lettres seront harmonieusement intégrés.
- Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleines ou perforées, ainsi que tous les matériaux non pérennes (canisse, bâche, panneaux en bois, haies artificielles...).

CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES :

Leur hauteur maximale est de 2 m.

- Les parties pleines sont autorisées. En maçonnerie elles devront être revêtues d'un enduit ton pierre.
- Les clôtures non pleines, en grillage ou non, pourront être doublées d'une haie.
- Les cannisses, bâches, brises vues, et haies artificielles sont interdits.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements aménagés à cet effet.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'ANNEXE III du présent règlement.

Possibilité de mutualisation des places de stationnement :

Pour les opérations comprenant plusieurs activités, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, dans le respect des normes de stationnement définies au présent règlement.

Toutefois, les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives (ex : bureaux d'entreprise et salle de spectacle - à l'exception des logements). Le nombre total de places à réaliser doit néanmoins être égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le besoin le plus important en place de stationnement suivant l'application de l'annexe III du présent règlement.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige d'essences locales.

Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les espaces libres de construction, hors accès et stationnement, doivent comprendre des espaces verts en pleine terre, plantée à raison **d'un arbre de haute tige, de préférence fruitier ou feuillu, pour 200 m²** de cette surface.

Les espaces libres, aires de jeux et de repos, les jardins doivent occuper une surface minimale de 15% du terrain.

Les toitures végétalisées, plantations sur dalle, et les parkings perméables ne peuvent pas être comptabilisées comme espaces verts de pleine terre et ne rentrent pas en compte dans le calcul du coefficient d'espace vert.

On évitera de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques lors de la végétalisation d'espaces verts. Consulter le guide d'information "Végétation en ville" du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) sur le site <https://www.vegetation-en-ville.org>.

Parcs de stationnement et leurs accès, aires de stockage :

Les aires de stationnement aérien, les aires de stockage de matériels, matériaux, produits finis et les accès situés près des limites séparatives doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant dense, formant écran, ou par un mur maçonné, ou une structure pleine (panneaux de bois, béton, résine, ...) d'une hauteur minimale de 1,80 m.

Complémentairement les aires de stationnement aérien à partir de 11 places, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés et agrémentés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Servitudes spéciales d'isolement

En limite de zone industrielle avec les zones d'habitations, des arbres de haute tige et des haies vives à feuillage persistant formant écran doivent être plantés en limite séparative.

La marge de recul sera traitée en espace vert et paysagée (fleurissement, engazonnement, plantations...) sur une bande d'une largeur minimale de 5 m, et comprendra au moins 1 arbre de haute tige pour 200 m² en moyenne, **pouvant être organisés en boqueteaux ou bosquets, etc....**

Dans cette surface frappée par la servitude, les aires ou parcs de stationnement pour voitures automobiles sont autorisés dans un mail planté.

Les marges de recul par rapport à la RD 392 doivent recevoir un aménagement paysager.

En secteur Ule :

- Les plantations sont autorisées à la condition que celles-ci maintiennent en toutes circonstances les distances de sécurité avec la ligne aérienne définies à l'article 26 de l'arrêté technique du 17 mai 2001 modifié.

SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé

SECTION 4 – PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET RÉSEAUX ÉLECTRONIQUES

ARTICLE UI 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UI 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Les constructions ou installations nouvelles comprendront les infrastructures nécessaires pour assurer à terme le raccordement à la fibre optique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...), afin de pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.