

ZONE UY

La zone UY réunit des activités logistiques, portuaires et d'industrie lourde dans la plaine alluviale. Ces secteurs sont concernés par la présence de risques technologiques et naturels (inondation) tels qu'exposés aux articles 7 et 9 des Dispositions Générales du présent règlement.

La zone UY comprend un sous secteur UYa, correspondant à une aire d'accueil pour les gens du voyage ;

ARTICLE UY 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UY2.

Sont également interdits :

- Les terrains de camping et de caravanage et le stationnement de caravanes isolées ;
- Les établissements recevant du public difficilement évacuables (comme les hôpitaux, les résidences de personnes âgées, les établissements pénitentiaires) à l'intérieur du périmètre ZEI BO ;
- Le dépôt d'objets résiduels hors d'usage (carcasses d'auto, appareils ménagers, ...) ;
- Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public
- L'exploitation de carrières.

Sont interdits de manière spécifique dans les secteurs soumis à des aléas modérés de risque d'inondation tels qu'inscrits sur plan en annexe du dossier de PLU :

- La construction de sous-sols ;
- Tout stockage de produits dangereux (leur liste est fixée par la nomenclature des installations classées) en dessous du niveau de la crue de référence ;
- Les clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux ;
- Les citernes enterrées ;
- Les décharges d'ordures ménagères, de déchets industriels et de produits toxiques.

ARTICLE UY 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées soumises à conditions spéciales

Avant toute nouvelle utilisation d'un site répertorié dans BASIAS, il conviendra de vérifier le niveau de pollution des sols et, en cas de pollution avérée, il faudra rendre le site compatible avec l'usage prévu.

Sont admis de manière générale :

- Toutes les superstructures qui pourraient s'avérer nécessaires à la sécurité de la navigation (radar, détecteur de brume, feu de rive, balise, ...) sur une largeur de 40 mètres mesurée depuis la crête de berge de Seine ;
- Toutes les infrastructures qui pourraient s'avérer nécessaires à l'exploitation de la voie d'eau (digue de calibrage, mur de quai, postes d'accostage et d'amarrage des navires et bateaux, ...) sur toute l'étendue du plan d'eau de la Seine située sur le territoire de la commune ;
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'une construction, d'un ouvrage technique ou d'un aménagement routier ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol visées ;
- Les ouvrages techniques d'intérêt public qui ne sont pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci. Les occupations induites précitées et ci-après exposées dans l'ensemble des secteurs sont autorisées à condition que leur nature et leur utilisation :
 - n'entraînent pas pour le voisinage des atteintes à la sécurité des personnes et des biens ;
 - n'affectent pas le caractère et la qualité de l'environnement et des paysages.

La prise en compte des périmètres d'isolement ZPEL et ZEI :

La (ou les) distance(s) à prendre en compte-correspondant au(x) périmètre(s) de danger – pour l'application des dispositions décrites au présent article ci-après, est (sont) inscrite(s) sur le document graphique réglementaire.

Sont admis sous conditions, à l'exception des secteurs UYa et secteurs soumis à des aléas modérés de risque d'inondation tels qu'inscrits sur plan en annexe du dossier de PLU :

Dans le périmètre ZPEL :

- Les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel, logistique et portuaire qui engendrent les distances d'isolement ou pour les activités voisines qui concourent à ses fabrications, à la transformation de ses produits ou à leur conditionnement, sous réserve :
 - que les activités exercées n'entraînent pas la présence simultanée de plus de 10 personnes à l'hectare en moyenne par unité foncière ;
 - que les risques qu'elles génèrent n'augmentent pas l'impact des courbes enveloppes de zone de danger sur les zones d'habitat existantes.

Dans le périmètre ZEI :

- Les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel, d'entrepôts et de services-reconnus nécessaires pour l'exercice des activités industrielles admises (restaurant d'entreprise, salle de réunion, ...) sous réserve :
 - que les activités exercées n'entraînent pas la présence simultanée de plus de 25 personnes à l'hectare en moyenne par unité foncière ;
 - que les risques qu'elles génèrent n'augmentent pas l'impact des courbes enveloppes de zone de danger sur les zones d'habitat existantes.

Sous réserve du respect des règles de protection dans les périmètres d'isolement ZPEL et ZEI, sont également admises dans le secteur UY :

- Les constructions et les extensions à usage d'activités industrielles, logistiques et portuaires, d'activités tertiaires ;
- Les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation ou le changement de destination des bâtiments existants afin d'y aménager une habitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la maintenance ou la surveillance des établissements visés aux alinéas précédents ;
- La reconstruction à l'identique (sans changement de destination ou création de logement supplémentaire) sur le même emplacement des constructions détruites soit à la suite d'un sinistre soit pour des motifs techniques ou d'insalubrité. Sont admis sous conditions, dans le secteur UYa :
- Les camps d'accueil pour caravanes à condition qu'ils offrent un niveau d'équipement (sanitaires, eau potable, électricité, ...) suffisant. Sont admis sous conditions, dans les secteurs soumis à des aléas modérés de risque d'inondation tels qu'inscrits sur plan en annexe du dossier de PLU :
- Les ouvrages destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs ;
- Les constructions ou le changement de destination des bâtiments existants afin d'y aménager un seul logement de moins de 50 m² par unité foncière et à condition qu'il soit destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la maintenance ou la surveillance des établissements visés aux alinéas précédents ;
- Les habitations autorisées précédemment et les constructions à usage artisanal ou industriel d'une superficie supérieure à 300 m², sous réserve que leur niveau de plancher fonctionnel ou habitable se situe au dessus de la crue de référence augmentée de 30 cm. Les remblais éventuellement nécessaires doivent être limités à ce qui est nécessaire à l'assise des bâtiments et à leur desserte.

ARTICLE UY 3 - Desserte par les voies et accès aux voies

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

La constructibilité des terrains enclavés sera subordonnée à l'existence d'une servitude de passage instituée juridiquement.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment : trafic poids lourds, défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures.

L'autorisation de construire sera délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec l'intensité de la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

Les parcelles qui ne possèdent pas d'accès direct sur une voie ouverte à la circulation publique doivent être desservies par une ou des voie(s) privée(s) dont la largeur d'emprise minimum est de 10 m.

Les accès à partir de la RD13 seront limités en nombre et doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 100 m de part et d'autre de l'axe de l'accès situé à 3 m en retrait de la bordure de la chaussée.

Les voies en impasse doivent être aménagées avec une plate-forme de retournement.

ARTICLE UY 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau

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

Assainissement eaux ménagères eaux vannes

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Assainissement eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles devra être conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions particulières définies ci-après :

-Les eaux résiduaires industrielles non conformes aux normes du milieu naturel et autres eaux usées de toutes natures à épurer ne doivent pas être mélangées avec les eaux pluviales .

- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement (lorsque celle-ci est autorisée) doit être subordonnée à un pré-traitement approprié. A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur à la date de la demande de permis de construire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Assainissement eaux pluviales

Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds. Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage régulation, drains d'infiltration,...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, un prétraitement, de type dessablage déshuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des évaselements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 10 l/s/ha.

Prescription particulière en secteurs soumis à des aléas modérés de risque d'inondation tels qu'inscrits sur plan en annexe du dossier de PLU :

Les réseaux d'eaux pluviales seront équipés de clapet anti-retour.

Collecte sélective des ordures

Pour toutes constructions autorisées il devra être prévu un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures.

ARTICLE UY 5 - Caractéristiques des terrains

La constructibilité des terrains qui relèvent de l'assainissement non collectif est appréciée au regard du projet de construction ou d'extension, et du dispositif d'assainissement — techniquement et juridiquement possible — retenu.

Il n'est pas fixé de prescription spéciale dans les autres cas.

ARTICLE UY 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter une distance minimum de 10 m, comptée à partir de la limite d'emprise publique.

Les constructions qui suivent peuvent soit être édifiées en limite de domaine public, soit respecter le recul de 10 mètres :

-les constructions de guérites et de bureaux de gardiens.

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.-les murs et clôtures sur voies et emprises publiques.

ARTICLE UY 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale minimum à respecter entre la limite de propriété et la construction sera égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les implantations précitées sont autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions relatives à l'accès et à la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et contre les autres risques technologiques.

ARTICLE UY 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre constructions fixes et non démontables doit être suffisante pour garantir le fonctionnement et le passages du matériel de lutte contre l'incendie et l'accès facile des services de secours.

ARTICLE UY 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la surface totale du terrain dans le respect des dispositions de l'art. UY12.

ARTICLE UY 10 - Hauteur des constructions

Dans le couloir EDF destiné au passage des lignes, la hauteur est limitée à 8 m. Dans les autres cas, il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE UY 11 - Aspect extérieur et aménagement des abords

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et aux paysages urbains et ruraux.

Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement immédiat.

L'orientation du bâti et des lignes de faîtage devra accompagner les lignes de composition et de structure urbaine données par les tracés (voies, passage, ...), le parcellaire et les constructions environnantes.

Les clôtures

Sauf nécessité technique ou sécuritaire, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de la moitié de la hauteur, le rapport 1/3 plein étant recommandé. Il est recommandé des clôtures végétalisées ou permettant la vue sur les espaces plantés ou libres.

Les clôtures ne pourront dépasser une hauteur de 2 m, sauf cas de mur de clôture faisant aussi office de mur de soutènement. Des adaptations de hauteur pourront être autorisées pour des raisons techniques ou de sécurité.

Les coffrets EDF ainsi que les boîtes aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures ou en limite de propriété.

Prescriptions particulières en secteurs soumis à des aléas modérés de risque d'inondation tels qu'inscrits sur plan en annexe du dossier de PLU : les parties de constructions situées sous la cote de référence seront traitées en matériaux insensibles à l'eau. Les matériaux putrescibles ou sensibles à la corrosion seront traités avec des produits hydrofuges ou anticorrosifs.

ARTICLE UY 12 - Obligations en matière d'aires de stationnement

Stationnement des véhicules à moteur

Le stationnement de la totalité des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (personnel, visiteurs, livraisons, ...) doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

- Pour les constructions neuves à usage d'habitation individuelle – nécessaires à l'activité autorisée
-2 places de stationnement à l'extérieur de la construction par logement.
- Pour les constructions à usage d'activités tertiaires autorisées
-1 place de stationnement pour 60 m² de SHON (norme plafond).
- Pour les établissements industriels ou artisanaux, il est exigé :
-1 place de stationnement pour 80 m² de SHON.

- Pour les établissements de transport et de logistique
 - 1 place pour 80 m² de SHON d'espace de bureaux et d'administration
 - 1 place pour 160 m² d'entrepôt jusqu'à 3000 m².
 - 1 place pour 250 m² d'entrepôt au-delà de 3000 m²

Stationnement des cycles

Des stationnements pour les cycles devront être prévus pour tout projet de construction autorisé.

- Pour les établissements recevant du public autorisés, ainsi que pour les établissements commerciaux et les locaux professionnels dépassant 300 m² de SHON
 - 1 emplacement matérialisé et équipé par 50 m² de SHON, jusqu'à 1000 m² de SHON
 - 1 emplacement matérialisé et équipé par 100 m² de SHON e, au delà des 1000 premiers m² de SHON.

ARTICLE UY 13 - Obligations en matière d'espaces libres

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en privilégiant les essences locales.

Les espaces extérieurs des constructions doivent assurer une qualité et une unité de traitement, interdisant l'utilisation sous forme résiduelle des fonds de parcelles ; sont particulièrement concernées par cette interdiction, les aires de stockage qui ne relèveront pas d'un véritable projet architectural ou paysager.

Prescriptions particulières en secteurs soumis à des aléas modérés de risque d'inondation tels qu'inscrits sur plan en annexe du dossier de PLU : les espaces libres occuperont un minimum de 40% de la surface du terrain. L'ensemble des voies, aires de stationnement sera arasé au niveau du terrain naturel.

ARTICLE UY 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

