

CHAPITRE IV - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone **Ui** est destinée aux activités et installations professionnelles, industrielles, commerciales et artisanales. Elle comprend les secteurs :

- **Uia**, destinée aux activités et installations professionnelles, industrielles, commerciales et artisanales, à l'exclusion des activités d'hébergement et de tout logement. Elle est située à la Queue-Bourguignon.
- **Uib**, destinée aux activités et installations professionnelles, industrielles, commerciales et artisanales, ainsi qu'au logement de l'exploitant. Elle est située à l'ancienne gare de La Londe ainsi qu'au carrefour de la Maison Brûlée.

ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs Ui :

- Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ui-2,
- La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Les résidences mobiles et habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- Les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 ha, y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés, visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux.

En secteur Uia : les constructions destinées à recevoir des hébergements.

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

- **En tous secteurs Ui**, sont autorisées les installations classées soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- **En secteur Uib**, le logement de fonction de l'exploitant est autorisé, à condition d'être intégré dans un des bâtiments d'activités.

ARTICLE Ui 3 - VOIRIE ET ACCÈS

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 6,00 m de largeur pour les voies de desserte et d'au moins 8,00 m de largeur pour les voies destinées à la circulation générale.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autres solutions. Elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules, notamment d'enlèvement des ordures ménagères, de faire demi-tour sans manœuvre.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent être localisés de façon à ne pas compromettre des plantations ou espaces publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie.

Les accès réalisés en impasse doivent permettre à tous les véhicules de faire demi-tour.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les abords des accès doivent être dégagés de manière à permettre la visibilité et à garantir la sécurité des usagers.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants.

Toute voie créée doit quant à ses caractéristiques recevoir l'accord des services compétents.

Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables et les sentiers piétons.

ARTICLE U1 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Électricité - téléphone

Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement

↳ Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, soit gravitairement, soit par refoulement.

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

↳ Eaux pluviales (voir annexe 2)

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Sauf impératif technique particulier, les aires de stationnement devront être réalisées en matériaux drainants tels que sol naturel grillagé, pavages, dalles alvéolées, etc. L'imperméabilisation des terrains devra être limitée au strict nécessaire.

ARTICLE Ui 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

Sauf dispositions contraires portées au document graphique :

1) **Le long des routes départementales** : Les constructions doivent respecter une marge de recul minimale de 50 m par rapport à l'axe de la chaussée la plus proche.

2) **Le long des autres voies** :

- Les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation doivent respecter une marge d'isolement minimale de 5 m de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise de la voie.

Dans cette marge de recul, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

Lorsqu'il existe des bâtiments sur les propriétés voisines, les nouvelles constructions pourront être implantées dans l'alignement et/ou le prolongement de ceux-ci, dans un souci d'une meilleure harmonisation.

Aucune construction, aire de stationnement, de manœuvre ou de stockage, ne peut être implantée à moins de 4 m de l'axe des haies et talus arborés figurant au document graphique en tant qu'éléments paysagers protégés.

ARTICLE Ui 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U et AU, comptée à l'intérieur de la zone Ui et fixée comme suit :

- **20 m** pour les installations classées soumises à déclaration et à enregistrement,

- **30 m** pour les installations classées soumises à autorisation. Un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut présenter leur exploitation.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif ou social liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

Aucune construction, aire de stationnement, de manœuvre ou de stockage, ne peut être implantée à moins de 4 m de l'axe des haies et talus arborés figurant au document graphique en tant qu'éléments paysagers protégés.

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

Aucun minimum de distance n'est imposé.

ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

ARTICLE U1 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

ARTICLE U1 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

Éléments de paysage et de petit patrimoine

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage ou de petit patrimoine identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme. Aucune construction, aire de stationnement, de manœuvre ou de stockage, ne peut être implantée à moins de 4 m de l'axe des haies et talus arborés figurant au document graphique en tant qu'éléments paysagers protégés.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures végétales sont autorisées.

Sauf impératif technique lié à des activités spécifiques, les clôtures doivent être constituées de panneaux de grillage rigide de teinte uniforme verte, noire ou grise. Elles doivent être combinées avec des plantations à l'avant comme à l'arrière.

ARTICLE U1 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles, utilitaires et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est imposé sur le terrain d'implantation la réalisation d'une place de stationnement pour 40 m² (100 m² pour les entrepôts).

Tous les espaces de stationnement et de manœuvre des véhicules doivent être réalisés en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc.

Des stationnements abrités pour les vélos devront être prévus.

Sauf impératif technique particulier, les aires de stationnement devront être réalisées en matériaux drainants tels que sol naturel grillagé, pavages, dalles alvéolées, etc.

ARTICLE U1 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les talus existants en limites de parcelles ainsi que les plantations existantes doivent être maintenus, remis en état, ou remplacés par des plantations équivalentes. Toutefois, des coupes d'éclaircissement pourront être autorisées dans les massifs denses.

- Les marges d'isolement (article 6 du présent règlement), notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être enherbées et plantées par des essences mixtes de feuilles caduques (chênes, hêtres, charmes, châtaigniers, érables, frênes, ormes, ...) et de résineux (pins par exemple), sur au moins 30% de leur surface.
- Les talus indiqués à la partie graphique du présent règlement seront à conserver ou à créer. Ils reprendront la morphologie des talus bocagers locaux (de 1 à 1,5 m de hauteur, plantés d'arbres à feuilles caduques).
- Les autres plantations seront des haies bocagères ou des pelouses.
- Les espaces libres visibles et non plantés doivent être nivelés, gravillonnés et entretenus à la charge du propriétaire.
- Les aires de stationnement et espaces libres de toute construction, aire de stockage ou chaussée doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.
- Les aires de stockage, les dépôts de matériaux et/ou de matériels seront dissimulés par des écrans végétaux.

ARTICLE U1 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U1 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Afin de réduire la pollution lumineuse, les dispositifs d'éclairage des voies et espaces de stationnement doivent être dotés de déflecteurs renvoyant la lumière vers le sol.

Tout projet de constructions, travaux et aménagements susceptibles d'avoir une incidence sur l'état de conservation du site Natura 2000 FR2300123 « Boucles de la Seine aval » est soumis à une évaluation préliminaire de ses incidences au titre de l'article R 414-23 du code de l'environnement.

ARTICLE U1 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.