

ZONE UI

1A **CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI**

Caractère de la zone : les terrains classés en UI correspondent à une zone à usage d'activités artisanales et industrielles.

La zone comprend deux secteurs :

- le secteur UIa déjà urbanisé, accueillant des activités artisanales, commerciales et de services, avec des bâtiments d'une hauteur maximale de 9 m.
- le secteur UIb (zone d'activités du Bois Noir et usine de compostage sur le plateau agricole), accueillant des activités industrielles, commerciales, artisanales ou d'entrepôt, avec des bâtiments plus hauts (12 m).

Certaines parties de la zone UI sont concernées par les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la rivière du Thérain. Il est conseillé de consulter l'annexe n°11 du dossier de PLU.

49A1 **ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

50A1b Est interdit :

5211 - tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Pour les terrains concernés par le PPRI

Les dispositions réglementaires du PPRI s'appliquent.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

3A2 **I - Rappels**

Aa . L'édification de clôtures est soumise à la déclaration prévue aux articles L. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

7A1 **II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

Dans le secteur UIa

33A1 - les constructions et installations à usage d'activités artisanales, commerciales et de services sous réserve que leur implantation ne fasse pas obstacle au bon aménagement du reste du secteur.

- 39A1 - les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées.
- 39A1b - les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique ou commercial des établissements autorisés.
- 43A1j - les équipements publics ou non, présentant un caractère d'intérêt général (aménagement, ouvrages, constructions ou installations).
- 44A1 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour :
- 46A1 - les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Dans le secteur UIb

- 33A1a - les constructions et installations à usage d'activités industrielles, commerciales, artisanales ou d'entrepôt, qu'elles soient soumises ou non à autorisation ou à déclaration et sous réserve que leur implantation ne fasse pas obstacle au bon aménagement du reste du secteur.
- 39A1 - les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées.
- 39A1b - les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique ou commercial des établissements autorisés.
- 43A1j - les équipements publics ou non, présentant un caractère d'intérêt général (aménagement, ouvrages, constructions ou installations).
- 44A1 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour :
- 46A1 - les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Pour les terrains concernés par le PPRI

Les dispositions réglementaires du PPRI s'appliquent.

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

77A3 **I - Accès**

Dans les secteurs UIa et UIb :

79A3c Aucun accès direct n'est autorisé sur la route départementale n°12.

78A3c Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

79A3d Les accès "véhicule" sont limités à 2 par terrain, y compris quand le terrain (ou îlot de propriété) est desservi par plusieurs voies.

Toute demande d'accès de voirie sur la voirie départementale nécessitera une étude de sécurité.

De plus dans le secteur UIb

81A3 Aucune opération ne peut prendre accès sur la promenade piétonne verte aménagée le long de la rivière du Thérain.

89A3 **II - Voirie**

92A3 Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

95A3 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

96A4 **ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

98A4 **I - Eau potable**

100A4a L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

102A4 **II - Assainissement**

103A4 **1. Eaux usées :**

104A4 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

106A4 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

107A4 L'évacuation d'eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

111A4 **2. Eaux pluviales :**

112A4 Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, bassin ...).

114A4 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 sur la parcelle les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

115A4 **III - Electricité**

116A4b Les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

118A5 **ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

119A5 Non réglementé.

136A6 **ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans le secteur UIa

149A6 Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 12 m de l'emprise de la RD n°12.

149A6 Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 8 m de l'emprise de la rue Salengro.

Dans le secteur UIb

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 18 m par rapport à l'emprise de la RD12 (6 m prévus pour l'élargissement éventuel de la RD12 et 12 m pour la réalisation d'aménagements paysagers dans le cadre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 8 m par rapport à l'emprise de la voie interne.

Dans les secteurs UIa et UIb

159A6 L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics d'infrastructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

1A7 **ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

6A7c Les constructions doivent être implantées :
- soit en limite séparatives,
- soit à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

21A7 L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

13A8 **ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

18A8 La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 5 m.

19A8 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

19A9 **ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL**

Dans le secteur UIa

21A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface totale du terrain.

29A9 La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou présentant un caractère d'intérêt général.

Dans le secteur UIb

21A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface totale du terrain.

29A9 La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou présentant un caractère d'intérêt général.

26A10 **ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur UIa

29A10 La hauteur maximale de toute construction est limitée à 9 m à l'égout du toit.

Dans le secteur UIb

29A10 La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m à l'égout du toit.

Dans toute la zone UI

32A10c Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements d'infrastructures publics ou destinés au public (pylône, antenne, mât, etc.) si des raisons techniques ou fonctionnelles l'exigent.

33A10a Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc.

34B11 **ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Dans le secteur UIa

36B11d **ASPECT**

43B11b Les façades des bâtiments visibles de la RD 12 devront présenter un réel intérêt architectural. En particulier les façades dont la longueur est supérieure à 12 m devront être rythmées par des détails architecturaux (éléments en saillie ou en retrait, claustras, baies vitrées...) afin de rompre l'uniformité des plans verticaux.

45B11 Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

45B11b Les façades visibles depuis la voirie interne devront présenter un aspect soigné.

45B11c **MATERIAUX**

46B11g Les bardages seront de préférence disposés horizontalement sauf s'ils constituent un élément de rupture voulu comme tel dans le projet.

46B11h Les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux sans excéder les tonalités des matériaux.

46B11i Toute publicité sur les bâtiments est interdite à l'exception des logos identifiant l'entreprise qui ne pourront excéder 20 % de la façade visible depuis la RD 12.

52B11 **TOITURES**

55B11a Les toits terrasse sont autorisés.

61B11 ANNEXES

64B11 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout doivent être dissimulées par un écran végétal. Tout équipement annexe doit être placé de telle manière qu'il ne soit pas visible des voies ouvertes à la circulation publique.

Dans le secteur UIb36B11d ASPECT

45B11b Les façades secondaires visibles depuis la voie interne devront présenter un aspect soigné.

45B11 Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

45B11c MATERIAUX

46B11g Les bardages seront de préférence disposés horizontalement sauf s'ils constituent un élément de rupture voulu comme tel dans le projet.

46B11h Les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux, sans excéder les tonalités des matériaux.

46B11i Toute publicité sur les bâtiments est interdite à l'exception des logos identifiant l'entreprise qui ne pourront excéder 20 % de la façade principale.

52B11 TOITURES

55B11a Les toits terrasse sont obligatoires pour le bâtiment principal.

Toutefois les versants de faible pente sont tolérés (pente inférieure à 10 ° sur l'horizontale) à condition d'être dissimulés par des acrotères.

61B11 ANNEXES

64B11 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout doivent être dissimulées par un écran végétal. Tout équipement annexe doit être placé de telle manière qu'il ne soit pas visible des voies ouvertes à la circulation publique.

Dans toute la zone UI65B11 CLOTURES

74B11 La hauteur des clôtures sur rue est fixée à 2,00 m.

68B11c Les clôtures implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique seront constituées d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive, vert plastifié à mailles carrées ou rectangulaires soudées, monté sur des potelets en fer de même couleur.

- 72B11 Les clôtures implantées en limites séparatives seront constituées d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive, vert plastifié soudé simple torsion, monté sur des potelets en fer de même couleur.
- 77B11a La hauteur du portail ne pourra excéder celle de la clôture.
- 79B11 Les plantations d'alignement composées de Thuyas sont interdites.

69B12 **ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

72B12 En particulier, il est exigé au minimum :

75B12 - pour les constructions à usage de bureaux,
. 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction.

83B12b - pour les établissements à usage d'activités autorisées,
. 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de construction.

83B12c - pour les constructions à usage d'entrepôt,
. 1 place de stationnement par tranche de 250 m² de surface hors œuvre de construction.

83B12d - pour les établissements recevant du public,
. 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de construction.

88B12b La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-avant est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

88B12c A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

88B13 **ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

92B13 **OBLIGATION DE PLANTER**

94B13 Les dépôts, stationnements et publicité de toute nature sont interdits entre la façade des bâtiments et la clôture bordant la RD 12.

Le long de la RD12, des plantations devront être réalisées sur une profondeur de 12 m telles que reportées sur les plans de découpages en zones.

97B13 Après implantation des constructions, les espaces libres ne faisant pas l'objet des obligations de planter décrites ci-dessus, doivent être paysagés et correctement entretenus.

96B13 Les abords des aires de stationnement internes devront être aménagés et paysagés.
L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée ; une liste indicative est annexée au présent règlement.

**ARTICLE UI 14 - POSSIBILITES MAXIMALES
D'OCCUPATION DU SOL**

120B14 Non réglementé.