

Département du Val d'Oise

Plan Local d'Urbanisme de GROSLAY

RÉVISION ALLÉGÉE DU P.L.U. Dossier de concertation avec le public REGLEMENT ZONE UI

P.L.U. APPROUVÉ LE	: 30 janvier 2006
MODIFIÉ LE	: 27 septembre 2007, le 25 juin 2009, le 14 juin 2012 et le 13 mars 2014
MODIFIÉ SIMPLEMENT LE	: 26 mars 2010, 13 novembre 2014, le 18 décembre 2014, le 5 novembre 2015 et le 13 décembre 2016
MIS A JOUR LE	: 5 décembre 2007, 17 juillet 2009, 27 octobre 2009, 28 mars 2013, 13 mai 2013, 23 décembre 2013 et 24 septembre 2014 et 10 février 2017
RÉVISÉ LE	: 23 janvier 2014
MIS EN COMPATIBILITÉ LE	: 17 avril 2013 et le 18 septembre 2014
MODIFIÉ SIMPLEMENT LE	: 30 juin 2017
RÉVISÉ LE	:

Établi par :
S.A.R.L.d'Architecture et d'Urbanisme
Anne GENIN et Marc SIMON
6 rue du Perche - 75003 PARIS

en collaboration avec :
Service Urbanisme
Ville de GROSLAY

ZONE AFFECTÉE AUX ACTIVITÉS

Elle comprend les secteurs UIa, UIb, UIc, UId, UIe et UIf qui bénéficient de dispositions particulières aux articles 1, 2, 7, 9, 10, 13 et 14.

Le secteur UIa correspond au foncier valorisable le long de l'Avenue de la République.

Le secteur UIb correspond à la zone des Ecricrolles ainsi qu'à trois micro zones d'activités de fait.

Le secteur UIc correspond à la zone d'activités des Champs Saint Denis.

Le secteur UId correspond à la zone d'activités de la rue de Montmagny.

La zone UIe correspond à la zone d'activités rue Carnot.

La zone UIf correspond à la zone d'activités RD 301/RD 311.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- Les affouillements et les exhaussements des sols qui ne seraient pas directement liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Le stationnement des caravanes
- L'aménagement de terrains pour le camping
- Les carrières
- Les décharges
- Les dépôts de toute nature à l'exception de ceux prévus dans l'article 2.
- Les constructions de toute nature dans les bandes vertes définies au plan de zonage.

ZONE UI et SECTEUR UIa

- les établissements industriels de toute nature

SECTEUR UIe

- les salles d'art et de spectacles, les centres de congrès et d'exposition

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

Sont autorisés :

ZONE UI et SECTEURS UIa, UIb , UId , UIe et UIf

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement indispensables à la surveillance ou au gardiennage des établissements existants ou autorisés.
- Les dépôts à l'air libre liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement
- Les affouillements et exhaussements de sols directement liés avec les travaux de construction, de voiries ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

SECTEURS UIb, UIc, UId et UIf

- Les établissements industriels classés ou non classés, à condition que toutes dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie ou d'explosion ainsi que les impacts environnementaux.

SECTEUR UIc et UIf

- Les dépôts à l'air libre liés aux activités autorisées.

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement indispensables à la surveillance ou au gardiennage des établissements existants ou autorisés.

SECTEUR UId - UIf

- Les constructions commerciales et artisanales.

SECTEUR UId

- Les constructions nécessaires à l'activité agricole : hangar de stockage, construction de maison individuelle non groupée destinée à l'hébergement non permanent de saisonniers (ouvriers agricoles) dans la limite de 150 m² de surface de plancher, bâtiment agricole...

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

- LES RISQUES ET NUISANCES

Le constructeur devra respecter trois types de contraintes :

1°) Isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

▪ L'arrêté préfectoral du 15 avril 2003 précise pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres existantes ou en projet sur le territoire de la commune (routières, ferroviaires) :

- le classement dans une des cinq catégories définies par l'arrêté du 30 mai 1996
- la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons
- les prescriptions d'isolement acoustique à respecter dans ces secteurs.

- **L'Avenue du Paris** et la **ligne S.N.C.F.** Paris-Le Tréport sont de **catégorie 2**.
- Les voies **RD 301**, les **Bretelles d'échanges A et B (Avenue du Paris /RD 301)**, la **RD 125 (avenue de la Division Leclerc à Saint Brice)** sont de **catégorie 3**.
- **La RD 311 (Rue de Montmagny et Avenue de la République)**, **la RD 193 E (Avenue Maurice Utrillo)**, **la rue Jules Vincent**, **la rue du Dr. Goldstein (entre la limite de Saint-Brice-Sous-Forêt et la rue Carnot)**, **la rue F.Berthoud**, et **la rue de la Station (tronçon entre la rue de Montmagny et la rue Charles de Gaulle)** sont de **catégorie 4**.

Dans une bande de **250 m** pour les voies de **catégorie 2**, de **100 m** pour les voies de **catégorie 3** et de **30 m** pour les voies de **catégorie 4**, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe IV figurant au présent règlement.

L'arrêté préfectoral du 15 avril 2003 et la carte de classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune de Groslay sont joints en annexe IV du règlement.

2°) les contraintes liées au sol et au sous-sol

SECTEUR UIb

Risque d'effondrement lié à la présence de carrières souterraines abandonnées : un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les zones présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence de carrières souterraines abandonnées.

Dans ces secteurs toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol doit être soumise à l'avis du service de l'État compétent en matière de carrières, selon les indications portées dans la Servitude d'Utilité Publique correspondante.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales de nature à assurer la stabilité des constructions.

Le bénéficiaire de l'autorisation sera tenu de se conformer préalablement à la réalisation du projet, aux conditions spéciales qui lui sont prescrites. Peuvent notamment être imposés : le comblement des vides, les consolidations souterraines, les fondations profondes. Dans

le cas où la nature du sous-sol est incertaine, une campagne de reconnaissance pourra être prescrite préalablement à la définition des travaux nécessaires.

ZONE UI et SECTEURS UIa, UIb, UIc, UIe et UIf

- **Risque de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse:** un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les zones présentant des risques de mouvement de terrain (effondrement, affaissement) liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice mise en annexe V. L'assainissement autonome, les rejets d'effluents et d'eaux pluviales dans le sol sont interdits ainsi que les puisards et les pompages.

- **Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :** la commune a fait l'objet d'un arrêté de constatation de l'état de catastrophe naturelle pour cause de mouvement de terrain consécutif 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 du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice technique jointe en annexe V.

SECTEUR UId

- **Terrains alluvionnaires compressibles:** un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage, des zones d'alluvions tourbeuses compressibles présentant un faible taux de travail (moins de 2 kg au cm²) où l'eau est présente à moins de 2 mètres de profondeur. Dans ces secteurs alluvionnaires, les maîtres d'ouvrage et les constructeurs doivent être alertés sur les risques de tassement du sol sous la charge de constructions même légères. Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs (notamment les sous-sols et les vides sanitaires) et de s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome. Il conviendra de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe V.

3°) Le risque d'exposition au plomb

Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, fixant le plan de zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur.

L'arrêté préfectoral et la note d'information sur l'application de cet arrêté sont joints à l'annexe V.

4°) Le Plan d'Exposition au bruit

Le Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aéroport de Paris-Charles de Gaulle a été approuvé dans sa dernière révision le 3 avril 2007. La commune est impactée par la zone de bruit C et D sur l'ensemble de son territoire.

Les prescriptions de l'article L.112-12 et L112-13 du Code de l'Urbanisme sont applicables à tout projet de constructions autorisées. L'Arrêté interpréfectoral n° 07-044 approuvant le Plan d'Exposition au Bruit révisé de l'aéroport de Paris Charles de Gaulle est joint à l'annexe VI du présent règlement

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 - ACCÈS ET VOIRIE

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 d'une largeur minimale de **3,00 m**. À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit avoir un minimum d'accès sur la voie publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - VOIRIE

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.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

La longueur cumulée des voies en impasse et accès particuliers ne peut excéder 50 m. Cette limitation ne s'impose pas si la qualité des aménagements prévus le justifie.

ZONE UI et secteurs UIa, UIb, UIc, UId et UIe

Voies principales :

- largeur de chaussée : 7 mètres avec au moins un trottoir pour piétons d'un minimum d' 1.50m.

Voies secondaires :

- largeur de chaussée : 6 mètres.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 – EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'État est nécessaire. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans le réseau collectant ces eaux. Les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, infiltration sur la parcelle, ...) doivent être systématiquement recherchées.

Toute nouvelle construction, extension ou changement d'affectation 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.

Dans les secteurs concernés par la présence de gypse, la réalisation de puits d'infiltration (puisards..) est interdite.

Dans tous les cas, toutes les précautions devront être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée et ce conformément aux objectifs de qualité fixés.

3 – AUTRES RÉSEAUX

Electricité - téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

ARTICLE UI 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE UI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

ZONE UI, SECTEURS UIa , UIb et UId sauf SECTEURS UIc et UIe

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **6 mètres** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existante ou à créer.

Si une marge de recul est indiquée au plan, les constructions devront s'implanter à compter de celle –ci.

CAS PARTICULIER

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à la condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie.
- aux ouvrages enterrés (garages, rampes d'accès, caves...) et aux saillies non closes sur les façades, n'excédant pas 0.80 m de profondeur (auvents, balcons, escaliers, débords de toiture...). Ils doivent cependant respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes..)

SECTEUR UIc

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait d'au moins 5 mètres des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes..)

SECTEUR UIe

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait d'une distance d'au moins **6 mètres** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existante ou à créer.

SECTEUR UIf

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait d'une distance d'au moins **4 mètres** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existante ou à créer.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERRÉES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 m. du rail de la voie de circulation principale la plus proche.

ARTICLE UI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les limites séparatives d'un terrain sont celles qui ne sont pas riveraines d'une voie ou d'une emprise publique.
Les limites latérales sont celles qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. (Cf Annexe i « Définitions » du présent règlement)

ZONE UI sauf SECTEURS UIa, UIb, UIc, UId, UIe et UIf

En limite de zone :

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement. 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 mètres**.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades non closes et n'excédant pas 0.80 m de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture..)

À l'intérieur de la zone :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou les deux limites séparatives latérales.

À défaut, les marges d'isolement doivent être respectées.

Les marges d'isolement doivent être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

SECTEUR UIa

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, les marges d'isolement doivent être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

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 mètres**.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades non closes et n'excédant pas 0.80 m de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture..)

SECTEUR UIb

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement en limite de zone d'habitation et à l'intérieur de la zone.

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 mètres**.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de **4 mètres** pour les parties de murs ne comportant pas de baies à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m. au-dessus du plancher. **Cette disposition n'est pas applicable en limite d'une zone d'habitation.**

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement les saillies sur les façades non closes et n'excédant pas 0.80 m de profondeur (auvent, balcon, débord de toiture...)

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées sur une limite latérale si les conditions suivantes sont respectées :

- Les constructions qui s'adosent à un bâtiment existant sur le terrain voisin doivent s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume et notamment hauteur, percements, matériaux et coloris des façades).

Les constructions à usage d'activités ou d'entrepôts ne peuvent s'adosser à un bâtiment à usage d'habitation. L'implantation sur la limite latérale d'un terrain est interdite si celle-ci sépare la zone industrielle d'une zone d'habitation.

CAS PARTICULIERS

- Les constructions peuvent être édifiées en limite de zone UI si l'unité foncière est située sur plusieurs zones.
- Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes...)

SECTEUR UIc

En limite de zone, sauf en bordure de voie publique :

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement. La largeur (L) des marges d'isolement est au minimum 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 mètres**.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades non closes et n'excédant pas 0.80 m de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture..)

À l'intérieur de la zone :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou les limites séparatives latérales.

À défaut, les marges d'isolement doivent être respectées.

Les marges d'isolement doivent être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

CAS PARTICULIER

- Les constructions peuvent être édifiées en limite de zone UI si l'unité foncière est située sur plusieurs zones.

SECTEUR UId

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou les limites latérales. À défaut, les marges d'isolement par rapport à celle-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

Cette disposition n'est pas applicable en limite d'une zone d'habitation où les marges d'isolement par rapport à celle-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 mètres**.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades non closes et n'excédant pas 0.80 m de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture..)

SECTEURS UIe et UIf

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, les marges d'isolement doivent être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

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 **4 mètres**.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades non closes et n'excédant pas 0.80 m de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture..)

CAS PARTICULIER

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes..)

ARTICLE UI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur (H) du plus élevé avec un minimum de **4 mètres**.

Cette distance peut être réduite à la hauteur (H) du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 4 m lorsque celui-ci ne comporte pas sur les façades faisant face à l'autre bâtiment des baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1.90 m au-dessus du plancher.

CAS PARTICULIER

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes..)

ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la superficie au sol qu'occupe une construction. Elle s'exprime en pourcentage.

ZONE UI et SECTEUR UIc

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **30%** de la superficie totale du terrain.

SECTEURS UIa , UIb, UId, UIe et UIf

Aucune prescription

CAS PARTICULIER

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes..)

ARTICLE UI 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

ZONE UI

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **9 m.**, à l'exclusion des enseignes, qui doivent se conformer à la réglementation en vigueur.

SECTEUR Uia et UIf

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **7 m.**, à l'exclusion des enseignes, qui doivent se conformer à la réglementation en vigueur.

SECTEURS UIb , UIc , UId et UIe

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **12 m.**, à l'exclusion des enseignes, qui doivent se conformer à la réglementation en vigueur.

CAS PARTICULIER

- Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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

L'autorisation d'utilisation 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, aux paysages naturels ou urbains.

Les matériaux non destinés à rester apparents, tel que carreaux de plâtre, parpaings de ciment, agglomérés, etc... seront obligatoirement revêtus d'un enduit ou d'un parement.

CLÔTURES

Les clôtures implantées à l'alignement auront une hauteur maximum de **3 mètres**.

Elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur, hormis en **zone UIc**

Localement pour masquer les dépôts, stockage extérieur, aire de livraison, la clôture pourra être réalisée en partie pleine sur toute sa hauteur. Dans ce cas, les clôtures réalisées en poteaux de ciment et panneaux de ciment, sans protection végétalisée sur la face visible du domaine public sont interdites.

Les soubassements pleins des clôtures lorsqu'ils existeront et lorsqu'ils seront réalisés en matériaux non destinés à rester apparents tels que béton, bloc de béton aggloméré etc... seront enduits.

ARTICLE UI 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

En cas de changement de destination ou de nature d'activités, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Les établissements devront également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention, sans encombrer les voies de circulation.

ARTICLE UI 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS - ESPACES BOISES

AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Dispositions générales

Des écrans végétaux seront prévus en bordure de voies publiques, autour des parcs de stationnement, aires de stockage de matériels afin de favoriser une meilleure intégration dans l'environnement.

10% minimum de la superficie du terrain (hors trottoir) seront réalisés en espaces verts, hormis en **secteur UIc** où cette superficie est portée à 5%.

Ces espaces verts doivent comprendre au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit, sauf en **UIc et UIf** où les espaces verts doivent comprendre un arbre pour 200 m² d'espace non construit.

SECTION 3 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES/ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES/RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

ARTICLE UI 14 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur ; elles seront faiblement consommatrices d'énergie par l'isolation des parois, l'étanchéité à l'air élevée, des menuiseries performantes (vitrages et protections solaires), le traitement de tous les ponts thermiques. Elles devront recourir à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques pour la génération de chaleur, la climatisation, la ventilation mécanique contrôlée, la régulation thermique.

Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

ARTICLE UI 15 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique. Ce raccordement au réseau sera enterré sur la parcelle.