

Zone UE

Extrait du rapport de présentation

La zone UE est destinée à recevoir tout type d'activités économiques (industrie, logistique, artisanat, bureaux, tertiaire, services).

Le règlement tient compte de leur spécificité et permet leur développement mesuré et équilibré dans un contexte de diversité des fonctions et de mixité des usages possibles.

La zone UE comprend un secteur UEs et un secteur UEc.

Des périmètres de protection, des bâtiments remarquables et des espaces verts protégés ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23-du Code de l'urbanisme en raison de leur intérêt architectural, patrimonial et écologique.

Dans les zones de risque délimitées par le Plan de prévention du risque d'inondation (PPRI), la réalisation de constructions*, installations ou ouvrages, ainsi que les travaux sur les bâtiments* existants et les changements de destination* sont subordonnés aux dispositions réglementaires énoncées par ledit document (Voir, dans les annexes du PLU, les plans et listes des servitudes d'utilité publique).

Secteur UEs

Le secteur UEs est destiné à recevoir les activités économiques d'importance stratégique à l'échelle européenne, notamment liées à l'aéronautique. Dans ce cadre, cette zone comprend certains des terrains d'EADS-Astrium situés au nord de l'aérodrome et de la route de Verneuil.

Secteur UEc

Le secteur UEc est destiné aux activités économiques liées au transport ferroviaire.

Article UE 1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions* à usage d'habitation exceptées celles mentionnées à l'article UE 2,
- L'ouverture de toute carrière, les exhaussements et affouillements des sols* à l'exception de ceux visés à l'article UE 2,
- Les terrains de camping et de caravaning. Le stationnement des caravanes à usage d'habitation,
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles, de déchets et les entreprises de cassage de voitures.

Article UE 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées :

- Les constructions* à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance et à la direction des établissements industriels et artisanaux édifiés dans la zone.
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU est autorisée dans une limite d'une surface de plancher supplémentaire de 50m², et ce, une fois tous les 10 ans à compter de la date de délivrance d'une autorisation d'urbanisme pour ce même motif.
- Les dépôts d'hydrocarbures à condition que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.
- Les affouillements* et exhaussements* du sol à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions* autorisés de la zone et/ou nécessaires pour la mise en conformité aux règles du PPRI.
- Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve du respect de la DUP du 7 juillet 1976 jointe dans le document annexé au PLU (relatif au champ de protection des eaux potables des 5 captages d'Aubergenville situés sur la commune des Mureaux)

Article UE 3 : Accès et voirie

1. Rappel

Tout terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante conformément à l'article 682 du code civil.

2. Règles

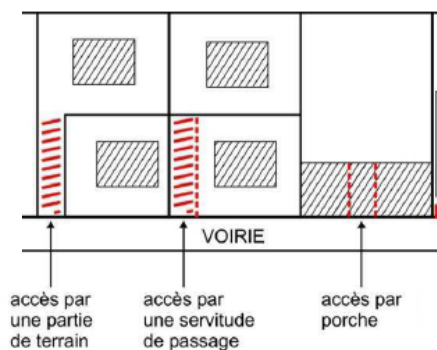
2.1 Accès

L'accès correspond à la limite donnant directement sur la voie*, à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lesquels les véhicules, les piétons et les cycles pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Les accès doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- l'approche de matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et d'enlèvement des ordures ménagères,
- la préservation de la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, nature et intensité du trafic, etc.) ;
- des contraintes liées au bon fonctionnement du domaine public limitrophe : sécurité des circulations automobiles et deux roues, accessibilité (conditions d'entrée et sortie), aménagements existants de transport collectif (abri, arrêt, voie transport en commun en site propre, pistes cyclables...)
- l'importance et la destination des constructions qu'ils desservent, le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules) ;
- les caractéristiques structurelles de la voie d'accès permettant de supporter les véhicules à long terme, voie devant être en bon état de viabilité.

Tout accès véhicule doit avoir au moins 3 m de large. Cette norme ne s'applique pas aux portails ou portes de garage.



Rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi enterrés

Le choix de la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi-enterrés doit privilégier la moindre gêne pour les constructions contiguës et l'environnement proche du projet. Elles doivent avoir les caractéristiques suivantes sur toute leur longueur :

- moins de 45 voitures : largeur : 3,50 mètres
- 45 voitures et plus : largeur : 5 mètres

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modifications du niveau de trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres ne doit pas excéder 5%, et 16% au-delà.

2.2 Voirie

La voirie permet la desserte de l'unité foncière* sur laquelle est implantée la construction. Il s'agit de voies* ouvertes à la circulation publique, de statut public ou privé.

Les caractéristiques des voies* doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions* projetées, et doivent notamment permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse* sont autorisées à la condition qu'elles n'aient pas une longueur supérieure à 80 m, sans compter la placette de retournement. Lorsque ces voies dépassent une longueur de 20m, elles doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Article UE 4 : Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau. Par ailleurs, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense totale contre l'incendie conformément aux règles en vigueur.

2. Assainissement

Pour chaque construction, la collecte des eaux usées et pluviales doit bénéficier d'un réseau de type séparatif disposant d'un regard de branchement en limite foncière obligatoirement visitable. Les caractéristiques des réseaux doivent être conformes au règlement d'assainissement en vigueur joint en annexe au PLU.

La mutualisation du réseau, sera recherchée dans le cadre d'un accord commun des parties.

2.1 Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement et se conformer au règlement d'assainissement communal (voir annexe).

L'évacuation des eaux autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré traitement avant leur rejet dans le réseau.

L'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions du règlement d'assainissement communal.

Les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif relèvent du schéma directeur d'assainissement géré par le syndicat intercommunal d'assainissement de Meulan-Hardricourt-Les Mureaux.

2.2 Eaux pluviales

Conformément au règlement d'assainissement communal (annexé au PLU) :

- En principe, aucun rejet supplémentaire n'est accepté dans les réseaux publics pour tous les aménagements futurs. Les eaux pluviales devront être traitées in situ par infiltration ou réutilisation dans la parcelle.

- Si des nécessités techniques empêchent ce traitement dans la parcelle, ou si la configuration en surface ou en profondeur des sols (notamment due à l'aléa retrait-gonflement lié à la présence d'argiles – voir la carte sur l'aléa des argiles dans les annexes du PLU), des règles de régulation du débit de fuite rejeté à l'aval de la parcelle et des zones d'urbanisation sont définies dans le règlement d'assainissement communal (voir l'annexe pour plus de précisions).

- En cas d'impossibilité de traiter les eaux pluviales sur la parcelle, le pétitionnaire de l'autorisation d'urbanisme devra fournir une étude de sols justifiant leurs coefficients de perméabilité, ainsi qu'une note de calcul et un document descriptif détaillant les solutions proposées pour assurer le respect des règles de débit de fuite définies dans le règlement d'assainissement communal.

3. Réseaux divers

Les réseaux divers tels que les lignes de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être installées en souterrain et les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures en façade sans saillie sur le domaine public.

En terrain* privé, ces ouvrages doivent être réalisés en souterrain entre les constructions* et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public en limite de propriété privée-publique.

Article UE 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies* (de statut public ou privé) ouvertes à la circulation automobile, ainsi qu'aux emprises publiques* (jardin, parc public, place...) et espaces communs privés autres que des voies.

Lorsque qu'un terrain est grevé par un emplacement réservé, les règles d'implantation du présent article s'appliquent par rapport à cet emplacement en fonction de sa nature (voie, emprise publique autre que voie, piétonne ou cyclable ou non).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux*, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc.) ainsi qu'aux locaux dédiés au stationnement des vélos, aux locaux dédiés aux ordures ménagères, aux ouvrages et installations nécessaires au service public ferroviaire qui doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions* voisines et/ou à la qualité des lieux.

Implantation par rapport aux emprises ferroviaires

Se reporter à la notice technique relative aux servitudes grevant les propriétés riveraines du chemin de fer jointe en annexe.

Saillies au delà du nu du mur ou de l'alignement

Les fondations et sous-sols* des constructions* ne doivent comporter aucune saillie* par rapport à l'alignement*.

En cas de retrait par rapport aux voies ou aux emprises publiques

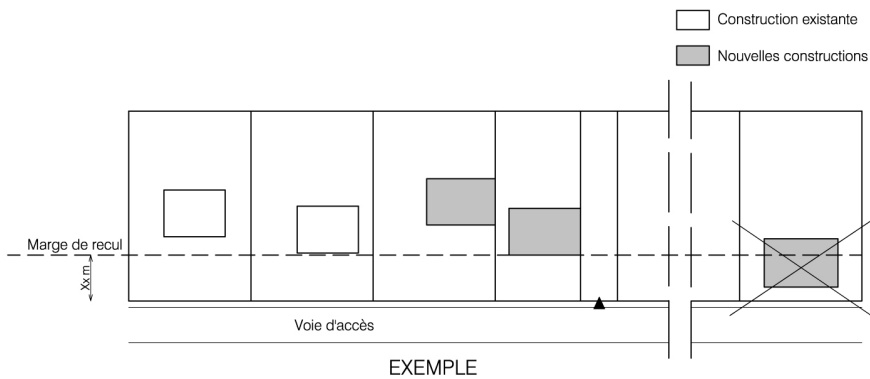
La bande située entre l'espace public et la façade devra être traitée de manière qualitative et/ou paysagère.

2. Règles

2.1 Implantation par rapport aux voies

2.1.1. Implantation par rapport aux voies sur les unités foncières concernées par une marge de reculement tel que figurant au document graphique du règlement

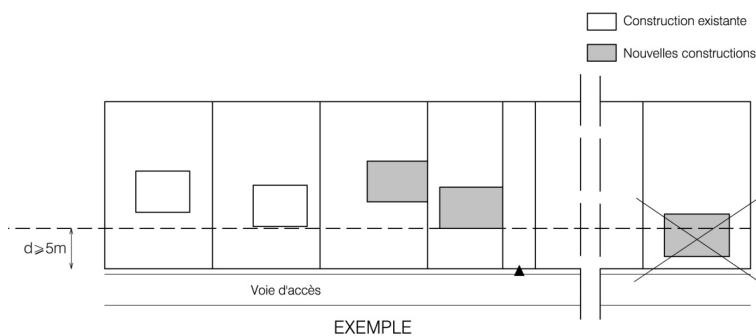
Les bâtiments* doivent être implantés sur ou au-delà de la marge de reculement*.



2.1.2. Implantation, par rapport aux voies, sur les unités foncières non concernées par une marge de reculement

Les constructions* existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension* et de surélévation en continuité de la façade existante, sans réduction de la distance la plus courte entre la façade existante et l'alignement.

Les constructions doivent être édifiés en retrait de l'alignement* d'au moins 5 mètres.



2.2 Implantation par rapport aux emprises publiques (autres que voies)

Les constructions* existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension* et de surélévation en continuité de la façade existante, sans réduction de la distance la plus courte entre la façade existante et l'alignement.

2.2.1 Implantation par rapport aux emprises publiques hors piétonnes ou cyclables (parcs et jardins)

En l'absence de marge de reculement*, les constructions* doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul d'au moins 4 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

2.2.2 Implantation par rapport aux emprises publiques piétonnes ou cyclables (hors voirie)

Si la largeur de l'emprise piétonne ou cyclable est inférieure à 5 mètres, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 4 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique, à l'exception des annexes* qui peuvent s'implanter à l'alignement.

Si la largeur de l'emprise piétonne ou cyclable est supérieure ou égale à 5 mètres, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 4 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

2.3 Implantation par rapport aux espaces privés communs (voies, jardins, voies piétonnes, espaces de stationnement)

Les constructions* existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles ci-dessous peuvent faire l'objet d'extension* et de surélévation en continuité de la façade existante, sans réduction de la distance la plus courte entre la façade existante et la limite des espaces privés communs.

Les constructions* doivent être implantées soit en limite des espaces privés communs, soit en retrait d'au moins 2 mètres par rapport à la limite des espaces privés communs.

Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux*, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc.) ainsi qu'aux ouvrages et installations nécessaires au service public ferroviaire qui doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions* voisines et/ou à la qualité des lieux.

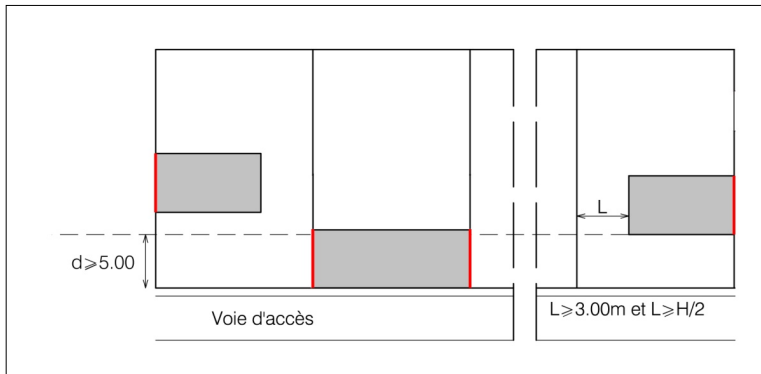
Les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension* et de surélévation en continuité de la façade existante, à condition que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées.

En cas de bâtiment voisin implanté en limite séparative* et dont le mur implanté en limite est aveugle, il peut être imposé pour des motifs d'architecture et d'urbanisme que les nouveaux bâtiments s'adossent sur tout ou partie du mur.

1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les bâtiments devront s'implanter :

- soit en limite séparative latérale (à condition que la façade implantée en limite ne présente pas de baies). Il peut toutefois être imposé pour des raisons d'ordonnement architectural et d'harmonie de la voie que le bâtiment soit implanté de limite séparative à limite séparative*.
- soit en retrait des limites séparatives à une distance horizontale de tout point du bâtiment* (hors débords de toiture, marquises, modénatures) à édifier au point le plus proche et le plus bas de la limite séparative* au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment* mesurée à l'égout du toit* ($L \geq H/2$) sans être inférieure à 3 mètres.



2. Implantation par rapport aux limites séparative de fond de parcelle sur les unités foncières dont la profondeur est inférieure ou égale à 20m

Les bâtiments devront s'implanter :

- soit en limite séparative (à condition que la façade implantée en limite ne présente pas de baies).
- soit en retrait des limites séparatives à une distance horizontale de tout point du bâtiment* (hors débords de toiture, marquises, modénatures) à édifier au point le plus proche et le plus bas de la limite séparative* au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment* mesurée à l'égout du toit* ($L \geq H/2$) sans être inférieure à 4m.

3. Implantation en limites séparative de fond de parcelle sur les unités foncières dont la profondeur est supérieur à 20m

Les bâtiments devront s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance horizontale de tout point du bâtiment* (hors débords de toiture, marquises, modénatures) à édifier au point le plus proche et le plus bas de la limite séparative* au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment* mesurée à l'égout du toit* ($L \geq H/2$) sans être inférieure à 4 mètres.

Les nouvelles constructions* dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère* des terrasses est inférieure à 3,5m, peuvent être implantées sur la limite séparative de fond de parcelle, sans limite de profondeur de l'unité foncière.

4. Réalisation de cours communes

Lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement, par acte authentique publié et enregistré à la Conservation des hypothèques, à créer une servitude de cour commune, l'implantation des constructions* concernées sera soumise aux règles de l'article UE8.

En l'absence d'accord amiable, il pourra être fait application des dispositions des articles L471-1 et suivants et R471-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

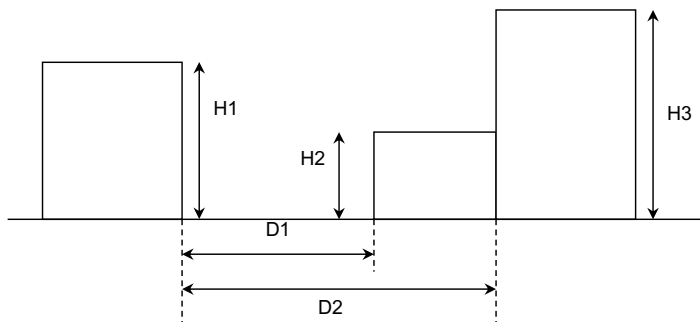
Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les règles ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux*, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc.) ainsi qu'aux ouvrages et installations nécessaires au service public ferroviaire qui doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions* voisines et/ou à la qualité des lieux.

Il sera préféré une contiguïté des bâtiments.

Sur une même unité foncière, entre des bâtiments non contigus, ou des parties d'un ou de bâtiments se faisant face :

La distance entre deux parties de bâtiment doit au moins être égale à la moitié de la hauteur H (à l'égout ou l'acrotère) de la plus haute de ces deux parties de bâtiments, sans être inférieure à 4 mètres.



$$D1 \geq H1 / 2 \geq 4m$$

$$D2 \geq H3 / 2 \geq 4m$$

Les annexes* peuvent être contigus aux constructions principales, à défaut elles doivent être à une distance d'au moins 2,5 mètres.

En secteur UEs, ces dispositions ne s'appliquent pas et il n'est pas prescrit de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

Article UE 9 : Emprise au sol

Définition et détermination de l'emprise au sol : Voir ANNEXE III Lexique et Cahier Graphique.

Règles

Les installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que poteaux*, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc.) ainsi que les ouvrages, installations et constructions* nécessaires au service public ne sont pas soumis aux dispositions exposées ci-dessous.

L'emprise au sol des constructions doit respecter les prescriptions suivantes :

<u>Emprise au sol maximale autorisée</u>	<u>Section cadastrale</u>	<u>Parcelles concernées</u>
80%	AB	13, 45, 46
30%	AB	20, 103, 104

Supprimé: Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 80% de la superficie de l'unité foncière.

Article UE 10 : Hauteur maximum des constructions

Calcul de la hauteur : Voir ANNEXE III Lexique et Cahier Graphique

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux éléments techniques, machinerie d'ascenseur, ventilation, sortie d'escalier, installations techniques de grand élanement (pylônes, antennes...), panneaux solaires, cheminées, souches de conduit qui doivent néanmoins être implantés de manière à ne pas porter atteinte à la construction et à la qualité des lieux.

En cas de toiture végétalisée, les règles de hauteur ci-dessous peuvent être majorées de 0.5m.

Elles ne s'appliquent également pas aux équipements publics, hospitaliers, sanitaires, éducatifs, culturels, sociaux, sportifs et de loisirs ou nécessaires au service public ferroviaire ainsi qu'aux ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Sauf dispositions contraires du PPRI, les apports de terre de plus de 1 mètre d'épaisseur sont interdits.

La hauteur plafond* d'une construction ne doit pas excéder 15 mètres.

En secteur UEs, ces dispositions ne s'appliquent pas et il n'est pas prescrit de limite de hauteur.

Pour les constructions existantes, dépassant la hauteur maximum autorisée par le présent article, une augmentation limitée de leur hauteur peut être admise si elle résulte de travaux de mise aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de l'hygiène, de l'isolation phonique ou thermique ou de la sécurité.

Article UE 11 : Aspect extérieur clôture

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions*, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect extérieur des constructions* est travaillé en fonction des caractéristiques morphologiques du secteur en prenant en compte les ensembles bâtis homogènes, l'ordonnement architectural, la qualité et la spécificité des constructions* avoisinantes.

Les constructions* doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les volumes contemporains reprendront dans un souci de continuité, si possible, l'expression et la proposition de volumes traditionnels notamment la traduction du découpage parcellaire ancien dans le cas d'un regroupement foncier. Pour toutes les constructions*, les façades* sur cour et sur rue seront traitées avec la même qualité et selon les mêmes critères.

Dans ce but, les constructions* (notamment les extensions de bâti existant et les constructions en mitoyenneté) doivent respecter l'ambiance architecturale du domaine bâti environnant et permettre l'établissement d'une correspondance harmonieuse entre les niveaux, les rythmes verticaux, le jeu des pleins et des vides, l'aspect de surface (couleur, brillance), des parties vues.

Disposition particulière

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que poteaux*, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc.) ainsi qu'aux ouvrages et installations nécessaires au service public ferroviaire. Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions* voisines et/ou à la qualité des lieux.

1. Les toitures

Les toitures plates sont autorisées.

Sont interdites les tôles ondulées.

2. Les matériaux des murs extérieurs

L'intégration de la construction dans le site se fera notamment par la prise en compte des bâtiments* situés à proximité.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension* de constructions* existantes.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit* ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions*, ni sur les clôtures.

Les tôles doivent être laquées.

En cas de plan d'ensemble garantissant une unité, ainsi que le respect du site et des ensembles construits voisins, les règles portant sur les matériaux utilisés pourront être adaptées pour des motifs d'art, de science ou d'industrie.

3. Les clôtures

Les clôtures seront d'un style simple, et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale. En limite séparative*, les clôtures s'harmonisent avec celle réalisées dans le cadre des opérations d'ensemble ou avec celles du secteur.

Ces dispositions pourront être adaptées pour des motifs de sécurisation de site industriel.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

3.1. Implantation des clôtures implantées en bordure de voies et emprises publiques

En fonction des caractéristiques de la voirie, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement* des voies* publiques ou en limite d'emplacement réservé* (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie* privée), soit en retrait.

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

Les clôtures peuvent être constituées :

-soit d'un mur à condition qu'il soit dans le prolongement du bâti ou des murs déjà existants depuis plus de 10 ans, et uniquement sur le même segment de l'existant.

-soit d'un mur-bahut de 0,60 m de hauteur surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille soudée, ouvrage de menuiserie ou de serrurerie, à l'exclusion de tout grillage non rigide).

-soit d'un dispositif à claire-voie (grille soudée, ouvrage de menuiserie ou de serrurerie, à l'exclusion de tout grillage non rigide) ou d'une haie vive.

-soit d'une dalle de soubassement surmonté d'un dispositif à claire-voie (grillage...).

Dans tous les cas, les clôtures peuvent être surmontées de bavolets pour des motifs de sécurisation de site industriel.

3.2. Clôtures implantées en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives* ne pourront excéder une hauteur de 2 m, sauf pour des raisons de sécurité.

Elles seront constituées :

-soit d'un mur bahut (ou panneaux préfabriqués) n'excédant pas 0,30 m de hauteur maximale qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) et doublé de haie vive,

-soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois (ou canisses, bambou, brande), même pleins, à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton. Ce dispositif devra être doublé de haies vives,

-soit d'un mur s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage. Il sera doublé de haies vives.

-soit d'une dalle de soubassement surmonté d'un dispositif à claire-voie (grillage...).

Dans tous les cas, les clôtures peuvent être surmontées de bavolets pour des motifs de sécurisation de site industriel.

3.3. Hauteur des clôtures

La hauteur totale ne devra pas dépasser **2,00 mètres**.

Une hauteur supérieure est possible si elle est imposée par une autre législation.

En secteur UEs, la hauteur totale ne devra pas dépasser **3,50 mètres**.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées pour des raisons tenant à l'exploitation ferroviaire, portuaire ou aéroportuaire.

Article UE 12 : Stationnement

1. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules à moteur

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, des marges de reculement et des espaces verts. Les places de stationnement commandées ne seront pas prises en compte pour répondre au nombre de places exigées.

Aucun type de stationnement, couvert et clos, ou non, en épi ou en bataille, implanté à l'alignement des voies publiques ou espaces publics ne peut, par unité foncière, présenter plus de 5,50 mètres d'ouverture sur les dites voies ou espaces publics, et accueillir plus de deux véhicules en parallèle.

Les dispositions du présent article s'appliquent sous réserve du respect des dispositions prescriptives du Plan de déplacements urbains de la Région Ile-de-France.

1.1 Normes de stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* et installations, les dispositions suivantes sont exigées:

DESTINATION	NOMBRE MINIMAL DE PLACES DE STATIONNEMENT EXIGÉES <ul style="list-style-type: none"> - Le terme « pour » correspond à un calcul proportionnel - Le terme « par » correspond à un calcul par tranche atteinte - Les résultats sont à arrondir à la décimale supérieure - Si un choix est proposé, la règle la plus restrictive est à appliquer
HABITAT	Une place pour 80m ² surface de plancher* ou 1.2 place par logement.
BUREAU	Une place pour 55 m ² surface de plancher*
ETABLISSEMENT INDUSTRIEL ET ARTISANAL	Une place pour 80m ² surface de plancher* Le nombre de places de stationnement pour camion et véhicule utilitaire doit répondre aux besoins de l'activité.
ÉTABLISSEMENT COMMERCIAL	Restaurant : - Une place pour 10m ² surface de plancher de salle de restauration* Autres commerces : Surface de vente inférieur ou égale à 300m ² de surface de plancher : 2 places/100m ² de surface de vente Surface de vente supérieur à 300m ² de surface de plancher : 1 place/20m ² de surface de vente
HÉBERGEMENT HOTELIER	Une place + 1 place par chambre
FOYER-RÉSIDENCE ETUDIANTS	Une place pour 3 chambres.
LOGEMENTS SENIORS (MEDICALISES OU NON)	Une place pour 3 chambres. Le nombre de places à réaliser doit également répondre aux besoins nécessaires au personnel.
ETABLISSEMENT ENSEIGNEMENT FORMATION	Ecole maternelle : 2 places par classe Primaire : 1 place par classe Secondaire : 16 places + 0,8 place par classe Autres : 2 places par salle de formation
SERVICES PUBLICS & INTÉRÊTS COLLECTIF	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires engendrés par la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs, sa localisation dans la commune (proximité de Transport en Commun, de parcs publics de stationnement), son périmètre d'attractivité.

La règle applicable aux constructions* ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle les établissements sont le plus directement assimilables.

Secteur UEs

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires engendrés par la nature de la construction, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble du site sous la forme de parcs de stationnement communs. Les places de stationnement du parc commun pourront être mutualisées si elles correspondent à des occupations alternatives dans le courant de la journée ou de la semaine.

En Zone de Transport en Commun Structurant (voir l'annexe II du règlement - carte de ZTCS), les normes mentionnées ci-dessus pour les bureaux et établissements commerciaux sont diminuées de 20%.

Rappel – Etablissements commerciaux et cinématographiques

Article L111-19

« Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du 1 de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Pour les projets mentionnés à l'article L. 752-1 du code de commerce, est autorisée la construction de nouveaux bâtiments uniquement s'ils intègrent :

1° Sur tout ou partie de leurs toitures, et de façon non exclusive, soit des procédés de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat ;

2° Sur les aires de stationnement, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols. »

1.2 Mutualisation : dans les opérations d'aménagement et de construction, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération ; les normes définies isolément par type de constructions pourront être réduites si les places de stationnement du parc commun correspondent à des occupations alternatives dans le courant de la journée ou de la semaine (bureaux d'entreprise, commerces, logements...).

1.3 Dimensions des places

Longueur minimale : 5 mètres, avec la possibilité de traiter 0,50 mètres en espace planté Largeur minimale : 2,5 mètres.

Dégagement : 6 mètres.

1.4 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement (article L123-1-12 du code de l'urbanisme) :

En dehors de la possibilité de la mutualisation prévue au paragraphe 1.2, et en cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnement véhicule nécessaires à l'opération sur le terrain, le pétitionnaire peut soit, par ordre de priorité :

-réaliser ces places sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 300 mètres maximum du terrain où est localisé la construction principale ;

-acquérir les places manquantes dans un parc privé dans un rayon de 300 mètres maximum du terrain où est localisé la construction principale, à condition que ces places n'aient pas été réalisées pour répondre aux besoins d'une autre construction ;

-justifier du bénéfice d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

1.5 Extension

Pour les extensions de construction de moins de 30m² de surface de plancher, aucune place de stationnement additionnelle n'est exigée, sauf s'il y a création de logements ou de chambre d'hôtel (auquel cas, les normes du paragraphe 1.1 s'appliquent).

Pour les extensions de construction de plus de 30m² de surface de plancher, le nombre d'aires de stationnement à réaliser en additionnel des places existantes, est celui prévu au paragraphe 1.1 ci-dessus, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

1.6 Changement de destination

Dans le cadre de changement de destination, le nombre de places exigibles correspond aux besoins nouveaux générés (qui se calculent par la différence entre les besoins en stationnement avant et après changement de destination selon les normes du paragraphe 1.1 ci-dessus).

Le nombre de places existantes ne peut être réduit que du nombre de place excédant la norme pour la totalité des besoins en stationnement.

1.7 Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée par une place de nature identique. Les suppressions de places ne doivent pas engendrer de report de stationnement sur l'espace public.

Les parcs de stationnement indépendants ne répondant pas aux besoins d'une construction existante (notamment qui ne répondent aux exigences de l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme définies en 1.4) ne sont pas concernés par cette règle.

2- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour des vélos

Les prescriptions ci-dessous ne valent que pour les opérations d'aménagement et de constructions nouvelles ; elles sont indicatives pour les opérations de réhabilitation y compris avec changement de destination et création de surface de plancher.

Les locaux à réaliser selon les normes fixées ci-dessous doivent être (règles cumulatives) :

- couverts ou intégrés dans les bâtiments,
- réservés au stationnement des vélos,
- aménagés de plain-pied ou semi-enterrés,
- clos et facilement accessibles depuis l'extérieur.

Néanmoins, s'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture interdisent de respecter les dispositions susmentionnées, les locaux peuvent être aménagés au premier sous-sol*, à condition d'être indépendants et facilement accessibles. Dans tous les cas, ils devront comprendre des points de scellement.

Un ou plusieurs locaux doivent être aménagés pour le stationnement des vélos, conformément aux normes minimales fixées ci-après.

DESTINATION	NOMBRE MINIMAL DE PLACES EXIGÉES
Habitat	2,5 % de la surface de plancher ou 1 pl. / log.
Résidence étudiante	3% de la surface de plancher ou 1 pl. / 2 chambres
Bureau	1,5% de la surface de plancher + 1 pl. / 100m ² de surface de plancher
Etablissement artisanal et industriel	1 pl. / 120 m ² de surface de plancher
Etablissement commercial	- surface vente de 0 à 299 m ² de surface de plancher: pas d'exigence - surface vente de 300 à 1999 m ² de surface de plancher : 1.5m ² ou 1 pl. par 150m ² de surface de plancher (au-delà des premiers 300m ²) > 2000m ² de surface de plancher : 1,5m ² ou 1 pl. par 500m ² de surface de plancher (au-delà des premiers 2000m ²)
Hôtel - Résidence	1,5 m ² ou 1 pl. / 5 chambres
Enseignement	école maternelle : 1,5 m ² ou 1 pl. / classe école primaire : 7,5m ² ou 5 pl. / classe collège et lycée : 12 m ² ou 8 pl. / classe
Services publics & intérêt collectif	La surface des locaux ou le nombre d'emplacements à réaliser devra être justifié au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs, sa localisation dans la commune, son périmètre d'attractivité

En secteurs **UEs et UEc**, ces dispositions ne s'appliquent pas : le nombre de places à réaliser et leur localisation sera fonction des besoins engendrés par la nature de la construction, de son mode de fonctionnement.

Article UE 13 : Espaces libres – plantations – espaces boisés classés

Les installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher tels que poteaux*, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc.) ainsi que les ouvrages et installations nécessaires au service public ne sont pas soumis aux dispositions de cet article.

1. Espaces boisés classés

Les terrains* indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés* sont régis par les dispositions des articles L. 113-1et suivants du Code de l'urbanisme.

2. Le traitement des plantations existantes

Les arbres* existants de qualité y compris les arbres remarquables identifiés sur le document graphique doivent être maintenus. Toutefois, si leur abattage est nécessaire, ils doivent être remplacés sur le terrain par des arbres, dont le développement, à terme sera équivalent.

3. Les espaces libres

3.1 Afin d'éviter toute imperméabilisation* du sol et faciliter ainsi la percolation gravitaire des eaux pluviales, au moins 20% de la surface totale de l'emprise foncière doit être en pleine terre et végétalisée.

Remarque : les aires de stationnement perméables ne constituent pas des espaces de pleine terre.

Cette proportion est de 11% pour le secteur UEc.

3.2 Le traitement végétalisé* doit consister en la plantation :

- de haie au port libre*,
- d'arbres isolés*,
- de bosquets* d'arbres*,
- d'alignements* d'arbres*,
- d'un verger,
- de pelouses ou prairies.

Les plantations doivent être disposées de manière à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions*.

4. Haies de clôtures

Les haies de clôtures* doivent être au port libre* et constituées de végétaux de qualité.

[Conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation \(OAP\), une frange paysagère qualitative doit être aménagée pour assurer une transition entre le site d'activités et la plaine agricole.](#)

5. Les aires de stationnement et de stockage

Pour les espaces aménagés en parkings non couverts, il doit être planté au moins un arbre* de haute tige pour 4 places créées.

En secteurs UEs et UEc toutefois, il doit être planté au moins un arbre* de haute tige pour 10 places créées.

Dans la mesure du possible, les parkings doivent être perméables et intégrer des espaces végétalisés* et des noues d'infiltration.

6. Les bassins de rétention

Un traitement paysagé sera réalisé autour des bassins de rétention.

Article UE 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Article UE 15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Des bornes de recharge pour les véhicules électriques devront être aménagées en nombre suffisant par rapport aux besoins sur le site.

Article UE 16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le périmètre couvert suite à l'extension du réseau de fibre optique, le câblage en fibre optique est imposé pour les bâtiments neufs groupant des logements, mixte (logements et professionnels) ou exclusivement professionnels. Ces lignes en fibre optique devront desservir chaque logement et être mutualisables (utilisables par tout opérateur). Le bâtiment devra disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.