

## CHAPITRE UL

### Zone d'activités réservée aux établissements commerciaux

#### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UL 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

**Les occupations et utilisations du sol admises ci-dessous doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.**

- **Les établissements** de toute nature et installations classées ou non classées, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- **Les dépôts** liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement.
- Les équipements d'intérêt général.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.
- Les clôtures.
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- La démolition de bâtiments.

#### PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

*Concernant les contraintes géotechniques*, un plan sera joint, aux documents du P.O.S., faisant apparaître les secteurs carrières et gypse.

#### CARRIERES

**Les prescriptions suivantes s'appliquent complémentirement à celles communes à la zone.**

Concernant les secteurs géographiques du territoire communal où des carrières souterraines ont été localisées, il est à noter qu'il existe des risques d'effondrement liés à la présence de celles-ci. Les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol peuvent par conséquent, être soumises à des conditions spéciales de nature à assurer la stabilité des constructions.

## **ISOLEMENT ACOUSTIQUE**

### **Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.**

Conformément à l'arrêté préfectoral du **28.01.2002**, fixant les catégories de classement des infrastructures terrestres, pour l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation situés aux abords, ainsi que la largeur des bandes définies de part et d'autre des voies concernées :

- l'autoroute A15 est de **catégorie I** (300 m),
- la RD 192 (entre la RD 14 et le territoire d'Argenteuil) est de **catégorie IV** (30 m).

Dans les bandes ainsi définies, de part et d'autre de ces voies, 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 figurant au présent règlement.

<b>ARTICLE UL 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS</b>
--

**SONT INTERDITES TOUTES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NE SATISFAISANT PAS AUX PRESCRIPTIONS DE L'ARTICLE I**

**ET EN PARTICULIER :**

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 1.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les carrières.
- Les décharges.
- Les dépôts à l'exception de ceux liés aux activités autorisées à l'article 1.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UL 3 - ACCES 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 - ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées aux articles 682 et suivants du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute opération doit avoir un nombre minimum d'accès sur les voies publiques. 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.

#### **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 largeur des voies ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

La longueur cumulée des voies en impasse et accès particuliers ne peut excéder 50 m.

Cette limitation ne s'impose pas, si la conception générale du projet et la qualité de l'aménagement prévu le justifient.

## **ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **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 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'Etat 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 être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

### **3 - AUTRES RESEAUX**

#### **Electricité - Téléphone**

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

Les antennes paraboliques doivent être installées en toiture.

## **ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)**

Aucune prescription.

## **ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

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

### **CAS PARTICULIERS**

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

### **ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

### **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX 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.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 4,50 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement.

### **CAS PARTICULIERS**

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

### **ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de 6 mètres.

Cette distance peut être réduite à la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 4,50 m pour les parties de construction en vis-à-vis ne comportant pas de baies ou ayant des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

### **CAS PARTICULIERS**

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

## **ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol définit la surface au sol qu'occupe une construction. Elle exprime en pourcentage le rapport entre la surface au sol occupée par la construction et la surface du terrain.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie totale du terrain.

### **CAS PARTICULIERS**

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).

## **ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions mesurée à partir de la cote NGF + 78,00 ne peut excéder 8 m. Cette norme est portée à 12 m pour permettre la réalisation de locaux de services et techniques.

### **CAS PARTICULIER**

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).

## **ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS.**

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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **CLOTURES.**

En bordure de rue, les clôtures pleines réalisées en plaques ciment sont interdites.

Les clôtures devront dans tous les cas être ajourées sur au moins 2/3 de leur hauteur, sans que celle-ci puisse excéder 2 mètres.

## ARTICLE UL 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 pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

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

L'accès aux parcs de stationnement doit se faire en totalité par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique ou privée.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat.
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat.
- participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues aux articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder 300 mètres.

## ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

### AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par **50 m<sup>2</sup>** d'espace non construit.

- Parcs de stationnement et leurs accès.

Des écrans sous forme de véritables structures végétales seront prévus autour des parcs de stationnement, aires de stockage de matériels, de matériaux ou de produits finis, afin que l'aspect de l'ensemble de l'établissement soit satisfaisant.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran.

### **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Aucune prescription.

#### **ARTICLE UL 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

**Sans objet.**