

4. CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UI

Extrait du rapport de présentation :

« Elle correspond aux secteurs d'activités économiques d'Éragny-sur-Oise. Ces activités sont situées dans trois sites différents. Le premier, le plus vaste, est situé à l'entrée Nord de la ville, au Sud de l'A15, il s'agit du parc d'activités des Bellevues et du centre commercial Art de Vivre. Le second, au sud de la ville, est situé en entrée de ville, le long de la RN 184. Ces différents secteurs accueillent de l'activité économique et sont spécifiquement destinés à accueillir des activités artisanales, industrielles, de commerce et de services. Au nord de la commune, le parc d'activité des Bellevues, le centre commercial Art de Vivre et les autres bâtiments d'activités aux alentours ont été construits sous forme de grands bâtiments implantés de manière plus ou moins ordonnée. Le secteur de la Danne présente des formes moins hautes insérées dans un tissu urbain pavillonnaire.

L'intégration urbaine et la qualité architecturale des constructions seront recherchées.

En application des orientations générales définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable y sont mis en œuvre des dispositifs qui visent à valoriser les potentialités commerciales et industrielles de la commune, à restructurer le parc d'activités des Bellevues dans une logique de développement durable et à maintenir son ambiance végétalisée, à permettre le développement d'un pôle d'activités commerciales au Clos Santeuil, à restructurer et redynamiser le parc d'activités de la Danne, à conforter le pôle commercial d'Art de Vivre, à compléter le maillage des déplacements doux et à valoriser et requalifier les principales entrées de ville.

Le secteur UI, situé au nord de la commune, correspond à une partie du parc d'activité des Bellevues, qui s'étend également sur les communes de Saint-Ouen-l'Aumône et d'Herblay. Le secteur doit permettre de conforter les activités industrielles existantes et d'en accueillir de nouvelles.

La zone comporte deux sous-secteurs.

- Le secteur UIa, est situé au nord de la commune dans la partie ouest des Bellevues ainsi qu'autour du centre commercial Art de Vivre, du secteur commercial de la Danne et du Clos Santeuil. Il est destiné à accueillir des activités commerciales, des locaux industriels et des bureaux. Le secteur UIa bénéficie de dispositions particulières aux articles 10 et 12.

- Le secteur UIb, situé à l'entrée sud de la commune de part et d'autre de la RN 184. Le secteur UIb bénéficie de dispositions particulières aux articles 1, 10.

La zone UI fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les règles applicables sur ce secteur sont à consulter dans le document portant sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Cette zone est potentiellement concernée par une pollution des sols. Dans l'hypothèse d'une pollution des sols avérée, il conviendra de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

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

ARTICLE UI.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions à usage d'habitation autre que définies à l'article UI.2,
- 1.2. Les constructions ou installations à usage agricole,
- 1.3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la directive européenne 96/82/CE du 9 décembre 1996 ou présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage,
- 1.4. Les campings et l'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du code de l'Urbanisme,
- 1.5. Les dépôts non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière,
- 1.6. Dans le secteur UI : Les constructions à usage de commerce
- 1.7. Dans le secteur UIb : les constructions à usage exclusif d'entrepôts et les locaux industriels
- 1.8. Canalisations de transport de matières dangereuses.

Conformément au décret n°2012-615 du 2 mai 2012 relatif à la sécurité, l'autorisation et la déclaration d'utilité publique des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques, et aux dispositions notifiées par l'Etat aux collectivités territoriales le 25 septembre 2009 et annexées au PLU.

Dans les zones permanentes d'interdiction, en raison des risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses, les constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur (IGH) et d'établissement recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdits.

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

- 2.1. Les occupations du sol non interdites à l'article UI.1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances indiqués au chapitre VI du titre I du présent règlement.
- 2.2. Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

2.3. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité et destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.

Les extensions et aménagements des constructions à destination de commerce sous réserve que les commerces soient existants.

2.4. 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.

2.5. Sous réserve qu'ils aient été légalement autorisés, la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à usage d'habitation ou d'activité sans changement d'usage, conformes ou non aux dispositions du présent règlement. Dans ce dernier cas, l'immeuble reconstruit doit, dans la limite de la surface de plancher détruite, respecter les règles applicables à la zone concernée, tant en ce qui concerne les dispositions réglementaires que les recommandations architecturales.

2.6. **Canalisations de transport de matières dangereuses**

Conformément au décret n°2012-615 du 2 mai 2012 relatif à la sécurité, l'autorisation et la déclaration d'utilité publique des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques, et aux dispositions notifiées par l'Etat aux collectivités territoriales le 25 septembre 2009 et annexées au PLU.

Dans les zones intermédiaires, en raison des risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses : les immeubles de grande hauteur (IGH) et les établissements recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes peuvent être autorisés à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limitation de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumise aux services compétents.

Dans les zones de vigilances et d'information, en raison des risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses, conformément au courrier du préfet en date du 25 septembre 2009, toute construction ou installation nouvelle doit faire l'objet d'une information du transporteur.

4.2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et viabilisée. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.1. Accès

3.1.1. 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 à l'article 682 du Code Civil.

3.1.2. 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.

3.1.3. Les constructions neuves doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite.

3.2. Voirie

3.2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages et flux qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.2. La création de nouvelles voies en impasse est autorisée, à condition qu'il y ait une aire de retournement pour les voiries internes à un lotissement ou quand la longueur de l'impasse est supérieure à 80 m.

3.2.3. Les voies privées à créer desservant plus d'une habitation doivent avoir une largeur au moins égale à 4 m.

3.2.4. Les accès particuliers, desservant une seule habitation, doivent avoir une largeur au moins égale à 3 m.

3.4. Liaison et passage piétonnier à conserver, créer ou modifier

Sur tout terrain où est inscrite une liaison piétonnière à conserver, créer ou modifier, les constructions doivent laisser libre un passage d'une largeur minimal de 2,40m pour permettre la circulation des usagers.

ARTICLE UI.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

La zone desservie est constituée de l'ensemble des terrains adjacents à une voie publique ou privée équipée d'une ou plusieurs canalisations de distribution publique(s).

4.2. Énergie

4.2.1. Pour tous locaux ou installations soumis à une autorisation de construire, le raccordement aux réseaux de distribution de chaleur ou de froid est recherché.

4.2.2. Le recours aux énergies renouvelable est fortement recommandé

4.3. Assainissement

4.3.1. Les eaux usées :

Les projets de construction devront répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement collectif de la CACP et du SIARP approuvé par délibération du conseil communautaire du 20 mars 2012 et par délibération du SIARP en date du 14 décembre 2011 et annexé au PLU. Les projets de construction non desservis par le réseau public devront répondre aux prescriptions du SPANC du SIARP adopté le 12 juin 2012.

4.3.2. Les eaux pluviales :

Les projets de constructions devront répondre aux prescriptions du zonage d'assainissement approuvé par délibération du conseil municipal du 10 février 2011 et annexé au PLU.

4.4. Autres réseaux : électricité – téléphone - télédistribution

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

4.5. Ramassage de déchets

Tout aménagement ou construction doit être conforme aux préconisations de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise indiquées dans l'Annexe 1 du Règlement de collecte « Guide méthodologique et technique à destination des

aménagement relatif à la gestion des déchets sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise » annexé au PLU.

Il s'agit de répondre aux objectifs suivants :

- garantir la faisabilité de la collecte ;
- permettre la réduction à la source des déchets produits quand cela est possible, notamment par la gestion sur site (compostage, etc.) ;
- faciliter le tri des déchets par les habitants en prévoyant les locaux et dispositifs adéquats ;

Ce document présente les dispositifs de collecte pouvant être mis en place et les préconisations techniques relatives :

- Aux voies et à leur accessibilité aux véhicules de collecte
- Aux lieux de stockage des déchets pour les immeubles collectifs et les producteurs de déchets assimilés
- A l'installation de bornes enterrées ou semi-enterrées, points d'apport volontaires, points de regroupement, points de présentation communs.

ARTICLE UI.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1. Non règlementé.

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

6.1 Implantation par rapport aux voies publiques et privées

Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 5 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

6.2 Implantation par rapport aux voies ferrées

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent s'implanter à moins de 10 m du rail le plus proche de la voie de circulation principale la plus proche.

6.3 Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas

- A la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- Aux modifications ou surélévations de bâtiments existants qui ne sont pas implantés conformément à la nouvelle réglementation à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué,

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

ARTICLE UI.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les façades implantées sur ces limites ne doivent pas comporter de baies. A défaut, la marge de recul définie ci-dessous doit être respectée.

7.2 Les marges de recul doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

7.3 La marge de recul est ainsi définie

En cas d'implantation en retrait, la largeur (L) des marges de recul est au moins égale à la hauteur (HT) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives si la construction comporte des baies, avec un minimum de 5 mètres.

Cette largeur peut être réduite à la moitié de la hauteur (HT/2) avec un minimum de 2,50 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies.

7.4 Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas

7.4.1. 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, etc.),

7.4.2. Aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies créées à l'occasion des travaux, respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

7.4.3. Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

8.1.1. La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé des bâtiments avec un minimum de 5 m si l'une ou l'autre façade comporte des baies.

8.1.2. La distance entre deux bâtiments ne comportant pas de baies ne doit pas être inférieure à 2,5 m.

8.2. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas

8.2.1. Aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.),

8.2.2. Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de 60%

ARTICLE UI.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 Pour les secteurs UI, UIa et UIb: La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder **18 m** à l'acrotère par rapport au niveau du terrain naturel.

10.2 Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après doivent être respectées en tout point des constructions.

10.3 Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H et HT sous réserve du respect des dispositions de l'article UI11.

10.4 **Il n'est pas fixé de règle pour :**

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, Abribus, pylônes, etc...),
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre à condition de déposer la demande de permis de construire.

ARTICLE UI.11- ASPECT EXTERIEUR

Un cahier des recommandations architecturales et de développement durable est annexé au présent PLU. Il peut utilement orienter les pétitionnaires, mais n'a pas valeur de prescription à contrario des règles instituées dans le présent article.

11.1 L'autorisation de travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions, si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, comme édicté dans l'article R 111-21 du code de l'urbanisme en vigueur.

11.2 L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

11.3 Le traitement architectural et paysager des constructions le long des voies publiques doit être soigné en raison de leur rôle de "façade" des zones d'activités et "d'entrées de Ville".

11.4 Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies sont interdits à l'exception de ceux qui se situent à plus de 3,50m de hauteur par rapport au niveau de la voie publique ou privée et ne dépassant pas 0,40m de profondeur.

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que les aménagements ou modifications apportés aux constructions ou installations existantes doivent respecter les règles suivantes :

11.5 Toitures

11.5.1. Formes de toitures :

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être traitée comme une cinquième façade.

Les ouvrages techniques en toitures seront soit capotés en rapport avec le traitement des façades, soit d'une grande qualité visuelle et intégrés dans la composition architecturale.

11.5.2. Matériaux de toitures :

Sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints.

Les panneaux solaires peuvent être intégrés dans les pentes de toiture mais leur intégration à la construction et à son environnement naturel et urbain doit être particulièrement soignée.

11.6 Matériaux et couleurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique ou privée, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'une peinture (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, tôles, etc.) est interdit.

Seuls seront acceptés des matériaux de parement à l'aspect fini et traités contre la corrosion. Les jeux de couleurs du type décoration seront à éviter au profit de modénatures. Les bardages ne recouvriront pas la totalité des façades des bâtiments.

L'assise et le couronnement doivent bénéficier d'un traitement spécifique. Les entrées seront facilement identifiables.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.

Le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'usage de bardages métalliques sur plus de 25% de la surface de la façade est interdit pour les constructions nouvelles. Toutefois, les projets permettant d'exprimer une création architecturale poussée peuvent être exemptés de cette obligation, sous réserve d'une intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain étudiée.

11.7 Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Au moins une des limites séparatives fera l'objet d'un traitement végétal : les clôtures seront alors composées de végétaux d'essences locales et diversifiées. Les autres limites peuvent être doublées ou non de haies vives.

La hauteur totale des clôtures et des portails n'excédera pas 2 mètres.

11.8 Dispositions diverses

Toutes les installations liées aux stockages, notamment des déchets et à leur traitement (bennes, compacteurs, etc.) seront dissimulées et le volume des cours, enclos ou bâtiments y afférant intégré à la composition générale.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les éléments se rapportant aux commerces (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés au caractère de l'environnement.

ARTICLE UI.12- STATIONNEMENT

Destination	Stationnement des véhicules motorisés (hors deux roues)	Stationnement des deux roues motorisées et non motorisées
Constructions à destination d'industrie, d'entrepôt et d'artisanat	1 place pour 100 m ² de SDP jusqu'à 1000 m ² . Pour les m ² au-delà de 1000m ² de surface de plancher, il sera exigé 1 place pour 150 m ² de SDP. 1 place minimum pour 1000 m ² de SDP doit être consacrée aux	Pour les deux roues non motorisées, l'espace réservé possèdera au moins une place pour dix employés ainsi que des places visiteurs. Ces dispositions s'appliquent pour les activités autres que l'industrie à partir de 500 m ² de surface de

	véhicules poids lourds	plancher.
Construction à destination d'entrepôt	minimum une place par tranche de SDP de 500 m ²	
Constructions destinées aux bureaux	1 place maximum pour 45 m ² de SDP à moins de 500 m d'une gare 1 place maximum pour 55 m ² de SDP à plus de 500 m d'une gare	Pour les deux roues motorisées, les places de stationnement doivent être incluses dans la norme applicable aux véhicules motorisés. Pour les deux roues non motorisées, 1,5% de la SDP doit leur être consacré, avec une surface minimale de 5m ²
Constructions à usage commercial et activités de service	2 places pour une SDP inférieure ou égale à 150 m ² 1 place par tranche entamée de plancher 50m ² de surface de vente supplémentaire	Pour les deux roues non motorisés, les bâtiments de plus de 500 m ² de SDP doivent être équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos a raison d'une place pour 10 employés. 1,5% minimum de la SDP doit être affecté au stationnement des deux roues non motorisés de la clientèle
Construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif		Les équipements scolaires doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos et disposer d'au moins une places pour 12 élèves

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2 Lorsque la surface destinée au stationnement est fixée en fonction du nombre de mètres carrés de surface de plancher, le calcul est effectué à l'arrondi supérieur. Cet équivalent de surface de plancher comprend les places de stationnement et les dégagements.

12.3 Les règles du présent article ne s'appliquent pas dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes, sous réserve :

- que la surface de plancher ne soit pas augmentée de plus de 20%,

12.4 Les règle générale du stationnement des véhicules motorisés (hors deux-roues)

12.4.1. Un nombre de places spécifiques correspondant à 5% des places requises est affecté au stationnement des personnes à mobilité réduite. Cette règle ne s'applique que lorsque le nombre de places exigibles est supérieur ou égal à 20. Dans le cas inverse, la réglementation en vigueur s'applique.

12.4.2. Dans le cadre d'une opération d'aménagement dotée d'un plan d'ensemble, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

12.4.3 Les dimensions minimales des places de stationnement les parcs de stationnement publics ou privés, les commerces, l'habitat et les bureaux est de 5 mètres de longueur et 2,5 mètres de largeur.

La dimension des places de stationnement pour personnes à mobilité réduite ne peut pas être inférieure aux dimensions suivantes : 5,5 mètres de longueur et 3,5 mètres de largeur.

12.5 Construction à usage commercial et activités de service

12.5.1. Stationnement des deux roues non-motorisées :

Un espace dédié doit être prévu. Il doit être fermé, couvert et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment, à l'extérieur du bâtiment mais dans l'unité foncière ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Il doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

12.6 Constructions à usage de bureaux, industries et activités artisanales

12.6.1. Stationnement des véhicules motorisés pour les bureaux

Le règlement doit prévoir que 10% au moins des places réalisées pour une opération donnée, avec un minimum d'une place par opération, soient équipées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

12.6.2. Stationnement des deux roues motorisées pour les bureaux :

Le stationnement des deux-roues motorisés doit être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles.

Les places de stationnement pour les deux roues motorisées peuvent être regroupées avec les places véhicules automobiles.

12.6.3 Stationnement des deux roues non-motorisées pour les bureaux :

Lorsque les bâtiments à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Cet espace doit être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment, à l'extérieur du bâtiment mais dans l'unité foncière ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Il doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

12.6.4 Stationnement des deux roues non-motorisées pour les locaux industriels et artisanaux :

Les bâtiments à usage principal d'industrie doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Cet espace doit être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment, à l'extérieur du bâtiment mais dans l'unité foncière ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

ARTICLE UI.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

13.1 Obligation de planter

13.1.1. Les espaces libres de construction doivent comprendre une surface de pleine terre au moins égale à **10%** de leur superficie. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de pondération défini en annexe I.

13.1.2. Les limites de propriété coïncidant avec la limite des autres zones U doivent être paysagées sur une profondeur minimum de 5m. Cette bande paysagée doit comporter des haies champêtres libres d'essences locales.

13.1.3. Toutefois, lorsqu'une unité foncière se trouve couverte par deux zones différentes, les plantations décrites au paragraphe précédent, peuvent être réalisées uniquement sur les limites de la dite unité foncière.

13.1.4. Dans le périmètre de protection du corridor écologique du Boulevard du Général de Gaulle,

- Les surfaces boisées existantes doivent être maintenues. Elles peuvent cependant être modifiées sous réserve de replanter une surface boisée équivalente avec des essences locales, diversifiées (au moins quatre essences différentes) et des sujets suffisamment développés : plantation d'arbres accompagnés sur leur franges d'arbustes en cépées et de bandes herbacées.

Les espaces végétalisés situés dans le prolongement de cette bande plantée doivent être conçus de manière à s'harmoniser avec celle-ci.

- Pour les propriétés ou parties de propriétés incluses dans le périmètre de protection, la surface de pleine terre est au moins égale à 60% de la superficie du terrain compris dans le dit périmètre. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées définis en annexe I.

13.2 Parcs de stationnement et leurs accès

13.2.1. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 7 emplacements doivent être plantées à raison de 3 arbres pour huit emplacements puis un arbre par tranche de 4 emplacements supplémentaires. L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée.

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

13.2.3. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m². Lorsque leur surface excède 500 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

13.3 Espaces vert protégés (EVP)

Les Espaces Verts Protégés sont inscrits au plan de zonage au titre des articles L.151-23 du Code de l'urbanisme.

13.3.1. Tous travaux ayant pour effet de détruire l'un de ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues aux articles L.421-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.3.2. Sur les terrains mentionnés au plan de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation doit contribuer à mettre en valeur les Espaces Verts Protégés et à préserver les continuités écologiques.

13.3.3. La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert. La disparition ou l'altération des arbres situés dans un Espace Vert Protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

4.3. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non règlementé.

ARTICLE UI.15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Les constructions doivent prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- a) l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- b) l'intégration de dispositifs de récupération des eaux de pluie,
- c) l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...),
- d) l'orientation des bâtiments et des pièces des logements en tenant compte des points cardinaux pour favoriser la récupération optimale des apports solaires sur les façades sud et ouest et valoriser l'éclairage naturel afin de limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UI.16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

16.1 Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication, son raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu.

16.2 Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux est imposé aux bâtiments neufs.