

Gagny Environnement

<http://www.gagny-environnement.org/>

Zone UI (POS)

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI.

Zone Industrielle.

- Article 1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits
- Article 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales
- Article 3 - Accès et voirie
- Article 4 - Desserte par les réseaux
- Article 5 - Caractéristiques des unités foncières
- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique)
- Article 9 - Emprise au sol
- Article 10 - Hauteur des constructions
- Article 11 - Aspect extérieur
- Article 12 - Stationnement des véhicules
- Article 13 - Espaces libres et plantations
- Article 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol
- Article 15 - Dépassement du C.O.S.

Section I - nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

ARTICLE UI 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

A l'exception des dispositions prévues à l'article 2, sont interdits

- 1 - Les constructions à usage d'habitation.
- 2 - Les installations classées soumises à autorisation figurant à l'annexe II et III du présent règlement.
- 3 - Les grandes surfaces de vente ainsi que les commerces de détail d'une surface de vente supérieure à 200 m².

Parmi les modes particuliers d'utilisation du sol visés au livre IV du code de l'Urbanisme

- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 mètres carrés.
- le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés autorisés.

5 - Les campings et terrains de stationnement des caravanes.

6 - L'ouverture et l'exploitation des carrières.

ARTICLE UI 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.

Nonobstant les dispositions de l'article 1, sont autorisés :

1 - Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.

2 - Dans les secteurs portés sur les documents graphiques en ZPA zone de protection acoustique, les constructions destinées au logement, aux bureaux, aux établissements de soins et d'enseignement sont soumises aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978, modifié par arrêté du 23 février 1983, et s'il y a lieu, aux normes d'isolement acoustique prescrites par celui-ci.

3 - Dans les secteurs de risques dus à la proximité d'anciennes carrières délimités sur les documents graphiques, les constructions sont soumises à l'autorisation préalable de l'Inspection Générale des Carrières et doivent respecter les règles techniques prescrites par cette dernière (arrêtés préfectoraux du 26.1.1966 et 25.4.1967).

4 - L'implantation des cabines de peinture automobiles.

Section II – conditions de l'occupation du sol.

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès

1/1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

1/2 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

1/3 - Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 m.

1/4 - Constructions existantes

Les dispositions du paragraphe 1/3 ci-dessus ne sont pas applicables aux accès desservant des constructions existantes à condition qu'elles aient été édifiées antérieurement à la date du 17.11.1972 et que les travaux d'aménagement ou d'extension ne conduisent pas à une augmentation de la S.H.O. nette de plus de 50 % de la surface existante.

2. - Voirie

2/1 - La création de voies publiques ou privées communes ouvertures à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 m.

Cette emprise peut être réduite à 5 m pour les voies d'une longueur inférieure à 50 m.

2/2 - Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2/1 - Eaux usées

2/1/1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

2/1/2 - L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

2/2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant les eaux.

Dans le secteur UIa, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise à sa charge et conformément à la réglementation en vigueur les dispositifs permettant soit le libre écoulement des eaux pluviales, soit leur stockage momentané, et l'évacuation directe et sans stagnation de ces eaux vers un déversoir désigné par les services conseillers de la commune.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITÉS FONCIÈRES.

Néant

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

1 - Le nu des façades de toute construction doit être édifié à 4 m au moins de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

2 - Dans le cas de voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

3 - Dans le cas d'un espace libre ouvert sur la voie (placette ou espace vert) la limite effective de l'espace est prise comme alignement.

4 - La distance horizontale entre tout point du nu des façades et le point le plus proche au niveau du sol de la limite constructible opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

5 - Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, etc...) édifiées en surplomb des voies publiques sont autorisées conformément aux dispositions des règlements de voirie en vigueur.

Les saillies édifiées en surplomb des marges de reculement obligatoires seront assimilées aux saillies visées ci-dessus.

6 - L'implantation à l'alignement des postes de transformation électrique est autorisée.

Ces constructions devront être traitées de façon à bien s'intégrer au site.

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

1 - La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans toutefois pouvoir être inférieure à 8 m.

2 - Murs aveugles

2/1 - En cas de murs aveugles cette distance peut être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude ci-dessus définie sans toutefois pouvoir être inférieure à 6 m.

2/2 - Sont assimilées à des murs aveugles les façades percées de baies dont la hauteur d'allège se situe au moins à 1,70 m au-dessus du plancher fini et pouvant comporter à rez-de-chaussée un accès donnant sur un dégagement.

3 - Constructions en limite de propriété

La construction en limite de propriété est autorisée dans les cas suivants

3/1 - Pour les constructions à usage d'activités à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe feu).

3/2 - Toutefois lorsque la parcelle est mitoyenne d'une zone d'habitation la discontinuité est obligatoire.

3/3 - Pour les constructions à usage d'habitation ou de bureau édifiées à l'intérieur d'une bande de 25 m de profondeur à compter de l'alignement.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE).

1 - Les constructions doivent être implantées de manière que les baies ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal et qui serait située à une distance de moins de 6 m.

2 - Les parties aveugles des constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière doivent observer un recul mesuré dans un plan perpendiculaire à la façade au moins égal à la hauteur de la construction la plus basse.

Toutefois ces constructions ne peuvent être édifiées à moins de 4 m l'une de l'autre.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 13 mètres.

2 - La hauteur est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point d'un bâtiment et le sol naturel.

3 - Ne sont pas limités par cette hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

4 - Dans les secteurs correspondant aux couloirs des lignes à haute tension, la hauteur des constructions devra de plus respecter les prescriptions édictées par le service de l'E.D.F. consulté.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1 - Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère environnant. Les articles R. 111.21 et R. 111.14.2 du code de l'Urbanisme permettant de refuser un permis de construire en raison de l'aspect architectural et de la protection de l'environnement restent applicables indépendamment du P.O.S.

2 - Clôtures

2/1 - Les clôtures sur rue ainsi que les clôtures comprises dans la marge de reculement obligatoire doivent être constituées de haies vives ou de matériaux à claire-voie reposant éventuellement sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 m, la hauteur de l'ensemble ne pouvant excéder 2,00 m.

2/2 - Les clôtures sur limites séparatives au-delà de la marge de reculement obligatoire devront avoir 2,00 m de hauteur au moins sans pouvoir excéder 2,60 m.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

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

Les places de parking devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,20 m, une longueur de 5 m et une superficie de 20 m² y compris les accès.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut :

- soit. réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction principale.
- soit participer à la réalisation d'aires de stationnement publiques en application de l'article R. 332.17 et suivants du code de l'Urbanisme.

2 - Les normes de stationnement sont ainsi définies

2/1 - Constructions à usage d'habitation

2 places de parking par logement.

2/2 - Bureaux

Il devra être prévue 1 place de parking par 60 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

2/3 - Activités

Outre le stationnement des véhicules lourds et les aires de manoeuvre, il devra être prévu 1 place de parking pour 3 emplois.

2/4 - Commerces

Outre les véhicules de service ou de livraison, il devra être prévu 1 place de parking pour 40 m² S.H.O.N. avec un minimum d'1 place de parking par boutique de moins de 40 m² S.H.O.N.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Obligation de planter.

1 - 15 % au moins de la superficie totale de l'unité foncière doivent être plantés.

2 - Les marges de reculement et d'isolement doivent être plantées.

3 - Les espaces plantés doivent comporter un minimum d'1 arbre de haute tige (plus de 7 m à l'état adulte) par 50 m² de surface plantée lorsqu'elle est supérieure à 100 m². A la plantation, ces arbres devront avoir une hauteur au moins égale à 2 m.

Toutefois dans les secteurs correspondant aux couloirs des lignes à haute tension, les plantations d'arbres de hautes tiges sont interdites.

Section III - possibilités d'occupation du sol.

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

1 - Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) de la zone est au maximum égal à 1,60 et 4,80 m³ par m².

2 - Il peut être utilisé jusqu'à concurrence de 1,00 pour les constructions à usage de bureaux ou de commerces.

3 - Dans le cas où des constructions affectées à des utilisations différentes sont édifiées sur une même unité foncière le cumul des C.O.S. Particuliers à chaque utilisation ne pourra excéder le C.O.S. maximum de la zone.

4 - Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics scolaires, sanitaires ou hospitaliers ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UI 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Néant.