

## CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE Uib

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone Uib correspond à la zone d'activité des Bois Paniers où l'intégration en tissu urbain représente un enjeu particulier. Elle est équipée de tous les réseaux de viabilité.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### Uib.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les constructions à usage d'habitat et notamment les lotissements.
- Les bâtiments d'exploitation agricole et d'élevage.
- Les carrières et extractions de matériaux.
- Les affouillements et exhaussement du sol non liés au fonctionnement d'ouvrages techniques ou d'intérêt général.
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les garages et stationnements collectifs, à ciel ouvert, de caravanes.
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs.
- Les constructions légères destinées à l'habitat ou aux loisirs (maisons mobiles, bungalows, ....).
- Les stands et champs de tir, les pistes de karting, les activités d'aéromodélisme, et toute activité de loisir bruyante.
- Toute construction ou ouvrage, notamment d'élévation, de nature à porter atteinte à l'unité architecturale harmonieuse des lieux, comme par exemple tour, pylône de grande hauteur, mât, croix, statue, silo, supérieure à 2 m.  
 Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### Uib.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique :

- Les constructions et installations à usage d'équipement (foyer, restaurant, hôtel, etc,...).
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur le terrain. Les locaux d'habitation devront être inclus dans l'un des bâtiments d'activités et doivent présenter une architecture similaire aux bâtiments principaux.
- Les annexes au bâtiment principal, sous réserve qu'elles soient accolées au bâtiment d'activité.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

- Les équipements publics et d'intérêt collectif et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

**Se reporter aux dispositions communes**

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

### **Uib.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1 - ACCÈS**

- Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation générale ou de desserte.
- Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées. Il doit se référer au règlement de voirie annexé au présent règlement.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
- Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **2 - VOIRIE**

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation générale ou de desserte, dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
  - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
  - aux besoins de circulation du secteur,
  - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie avec une largeur minimale de 4 mètres.
- Les voiries internes ne doivent pas être limitrophes aux zones d'habitation.

**Se reporter aux dispositions communes**

### **Uib.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **1 - EAU POTABLE**

**Se reporter aux dispositions communes.**

## 2 - ASSAINISSEMENT

### *Eaux usées*

- Toutes les eaux et matières usées domestiques doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

**Se reporter aux dispositions communes.**

### *Eaux pluviales*

- Toute aire de stationnement d'un minimum de 10 unités doit être équipée d'un système de séparateur d'hydrocarbures, pour élimination avant rejet.

**Se reporter aux dispositions communes.**

## 3.- AUTRES RÉSEAUX (ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE)

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

## **Uib.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES :**

Article supprimé en application de la loi ALUR

## **Uib.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies existantes ou de l'alignement futur des voies à élargir ou à créer.

### **Exceptions**

- La règle précédente ne s'applique pas pour :
  - Les extensions de bâtiments existants dont l'implantation présente un retrait moindre, sous réserve que toutes les mesures de sécurité soient prises, que la visibilité soit assurée ainsi que le traitement paysager.
  - Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

## **Uib.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en respectant une distance au moins égale :

- à 5 mètres par rapport aux limites séparatives,
- à 10 mètres par rapport aux limites séparatives voisines d'une zone d'habitat (Les Bois Paniers).

### **Exceptions**

- La règle précédente ne s'applique pas (implantation libre) pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

## **Uib.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique soient assurées.

## **Uib.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la surface du terrain.

### ***Exceptions***

- Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour :
  - les surélévations de bâti existant,
  - les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

**Se reporter aux dispositions communes**

## **Uib.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des bâtiments est de 12 mètres à l'acrotère ou au faîtage.

### ***Exceptions***

- La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...),

**Se reporter aux dispositions communes**

## **Uib.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 - DISPOSITIONS GENERALES**

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante et à la qualité du paysage.
- Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de faire preuve d'une intégration satisfaisante.

**2 - ENSEIGNES**

- Les enseignes et pré enseignes doivent constituer un ensemble cohérent en hauteur, en matériaux et en forme et seront posées à une hauteur commune.
- Les enseignes ne peuvent pas dépasser le rez-de-chaussée et ne peuvent pas être supérieures à 10 m<sup>2</sup>. Les publicités sont interdites.

**3 - FACADES**

- Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.
- L'emploi à nu, extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est interdit.

**4 - CLÔTURES**

- Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.
- La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.
- Les poteaux en béton et les plaques béton sont interdits. Toutefois, des plaques peuvent être enterrées sous réserve que leur hauteur hors sol ne dépasse pas 0,4 mètre.
- D'une hauteur maximale de 2 m, elles devront être réalisées d'un grillage de couleur sombre sur piquets métalliques sombres.  
Elles pourront être doublées ou non (côté espace public) d'une haie d'essences locales, préférées aux végétaux exotiques, persistants, de type thuya, cyprès de Leyland, laurier du Caucase, ...  
Il peut s'agir d'une haie taillée monospécifique (composée d'une seule essence) ou d'une haie vive composée d'essences spontanées ou subspontanées en mélange.

**Uib.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

**Uib.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Des bandes végétales (les essences locales sont préférées aux végétaux exotiques, persistants, de type thuya, cyprès de Leyland, laurier du Caucase, ...) doivent être obligatoirement plantés afin d'accompagner les installations et travaux divers, les aires de stockage ainsi que les dépôts autorisés dans la zone.

Les espaces laissés libres sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement, en accord avec la charte paysagère et environnementale mise en place sur l'ensemble du territoire communal de Vineuil.

**Se reporter aux dispositions communes**

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

**Uib.14- SURFACE DE PLANCHER CONSTRUCTIBLE : ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE**

Sans objet.