

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UI

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond à la partie creilloise des « Marches de l’Oise ». Elle couvre également des terrains d’assiettes d’entreprises situés sur le quartier Gournay, ainsi que l’emprise des voies ferrées.

L’objectif de cette zone est de renforcer les activités industrielles existantes. La réaffectation des « Marches de l’Oise » est accompagnée par l’accueil de nouvelles activités industrielles, tertiaires, en liaison avec les projets d’infrastructures prévues dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier Gournay (voies intercommunales Montataire-Nogent-sur-Oise).

La zone Ulf concerne les emprises ferroviaires, les règles de hauteur et d’implantation ne sont applicables aux CINASPIC.

Une partie de la zone UI est concernée par le Plan de Prévention des Risques d’Inondation approuvé le 14 décembre 2000. Toutes les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques d’Inondation devront être respectées.

ARTICLE UI1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations à destination agricole.

L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles admises à l'article UI-2.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), excepté pour le sous-secteur Ulf et celles admises à l'article UI2.

Les constructions à destination de commerce.

Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.

L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Les dépôts de matériaux, de véhicules hors d'usage ou de déchets de toute nature ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.

Les habitations légères de loisirs visées par le Code de l'Urbanisme, ainsi que les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

Les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports visés par le Code de l'Urbanisme.

L'ouverture de terrains de camping ou de caravanes.

Dans le sous-secteur Ulf

Les constructions à destination d'industrie.

ARTICLE UI2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions et installations à destination d'artisanat ou d'industrie, y compris celles classées soumises à déclaration ou à autorisation au titre de la législation relative à la protection de l'environnement, à condition qu'elles ne comportent aucune nuisance pour le voisinage et que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour leur intégration dans le milieu environnant.

Les constructions à destination d'habitation, leurs extensions et annexes à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance des établissements autorisés, et que la surface de plancher soit inférieure à 120 m².

Les aires de stockage sous réserve que celles-ci soient nécessaires à l'activité de l'établissement admis à dans la zone.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) sous réserve qu'elles ne concernent que les infrastructures de réseaux (aménagement au sol et en sous-sol) sauf pour le secteur Ulf.

Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre d'un bâtiment qui ne respecte pas les dispositions réglementaires édictées aux articles aux articles UI-7, UI-8 et UI-10, sous réserve que ces travaux n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.

Les travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, alors même que ces constructions ne respectent pas les dispositions réglementaires édictées aux articles UI-6, UI-7, UI-8 et UI-10, sous réserve que ces travaux et aménagements se réalisent dans le volume existant.

ARTICLE UI3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

3.1.1. Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Toute opération doit comporter le 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 présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de circulation automobile et piétonnière, de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération future.

Afin de satisfaire aux exigences de sécurité, les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les aires de stationnement ne doivent présenter au maximum qu'une seule entrée et une seule sortie sur la voie publique.

Si les constructions ou installations projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

3.1.2. Dispositions particulières relatives à la RD 201

Aucun accès direct n'est admis sur la RD 201.

3.2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir ;
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre accès et circulation et être conforme au règlement de la collecte des déchets annexé au PLU ;
- assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour et être conforme au règlement de la collecte des déchets annexé au PLU.

ARTICLE UI4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Pour les constructions qui, en raison de leur hauteur, ne peuvent être desservies gravitairement, le constructeur doit réaliser à sa charge l'installation de surpression.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le schéma d'assainissement de la CAC annexé au règlement.

4.2.2. Eaux pluviales (*se référer au schéma d'assainissement de la CAC dans l'annexe sanitaire*)

La règle est la conservation des eaux pluviales, sans rejet au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité technique, dûment argumentée par la note de calcul obligatoire, un rejet maîtrisé vers le réseau public ou le milieu hydraulique superficiel est admis. Alors la règle de calcul des débits restitués, admissibles au réseau public et au milieu hydraulique superficiel sera celle qui occasionne un débit de fuite limité à 2 L/s/ha.

4.3. Desserte électrique, téléphonique et numérique

Les branchements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de communications numériques doivent être réalisés en souterrain.

4.4. Stockage des déchets ménagers

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu la création d'un local affecté au stockage des conteneurs de déchets ménagers. Ce local devra être d'une taille suffisante pour répondre aux besoins créés par la collecte sélective et respecter les caractéristiques techniques fixées par le règlement de la collecte de déchets de la CAC annexé au règlement.

ARTICLE UI5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementée.

ARTICLE UI6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la voie ou emprise publique ou à la limite séparant la propriété de la voie existante ou créée.

En cas d'emprise publique autre que la voie, d'autres dispositions d'implantation pourront être admises

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles imposées à l'article 6, les travaux de réhabilitation de l'immeuble existant, son extension ou encore sa surélévation sont autorisés dans le prolongement de la façade existante.

6.2. Dispositions particulières relatives aux constructions destinées au logement

Les constructions à usage de logement ou de gardiennage peuvent être implantées à l'alignement de la voie.

6.3. Dispositions particulières relatives à la voie Irène et Frédéric Joliot- Curie

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 2 mètres.

6.3. Dispositions particulières au sous-secteur IUf

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UI7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Sur toute la longueur des limites séparatives latérale et de fond de parcelle, la marge de recul de la construction est au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou du pignon ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. Dispositions particulières

La règle de calcul de marge de recul n'est pas applicable dans le cadre d'un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, lorsqu'il s'agit d'un ensemble de constructions groupées et qu'est établi un contrat de cour commune. Cette règle s'applique alors uniquement sur les limites séparatives délimitant l'unité foncière du projet.

Des constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée ($L = H/2$), sans jamais être inférieure à 4 mètres.

7.1. Dispositions particulières au sous-secteur Uif

Les constructions seront implantées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

ARTICLE UI8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 70 % de la surface totale de l'unité foncière.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les CINASPICs.

ARTICLE UI9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. Détermination de la hauteur maximale

La hauteur maximale d'une construction est comptée du point bas à l'égout du toit.

Le point bas est un point sur l'alignement ou la limite entre le terrain et la voie, pris au milieu de la façade parallèle à la voie.

Dans le cas d'une façade d'une longueur supérieure à 10 m, la hauteur sera comptée au milieu de cette façade par tranche de 10 mètres entière échue.

L'égout du toit correspond à la ligne basse d'un pan de toiture ou à celle de l'acrotère dans le cas d'une toiture-terrasse ou à la ligne de brisis en cas de toiture mansardée (voir schéma 1).

En cas de toiture à pente, la hauteur mesurée depuis l'égout du toit au faîtage ne pourra pas dépasser 4,5 m (voir schéma n° 1).

En cas d'attique, qu'elle soit constituée ou non d'une toiture à pentes, la hauteur de l'attique mesurée à partir du toit-terrasse de la construction ne pourra pas dépasser 4 mètres, et ne pourra pas développer plus d'un niveau (voir schéma n° 1). Par ailleurs, l'attique s'érige en recul d'au minimum 2, 50 mètres par rapport à l'acrotère.

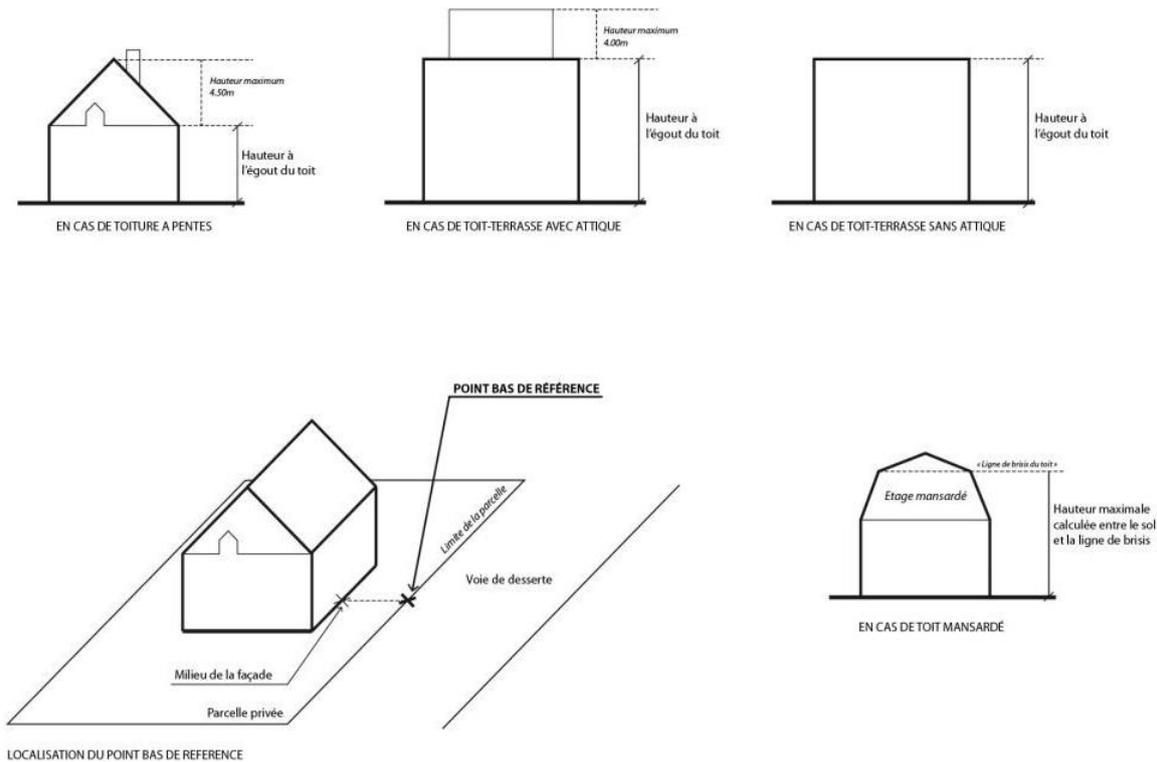


Schéma n° 1 : Calculs de la hauteur maximale des constructions.

Un dépassement de la hauteur maximale d'au maximum 1,80 mètre pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées et souches de cheminées, colonnes d'aération, locaux techniques d'ascenseurs, appareillages de sécurité, réservoirs ou silos, autres structures verticales de faible emprise).

Une augmentation de 1 mètre de la hauteur maximale est admise dans les secteurs concernés par le plan de prévention des risques d'inondation si la cote altimétrique du rez-de-chaussée nécessite une surélévation.

9.2. Hauteur maximale

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur à l'égout est fixée à 9 mètres.

Pour toutes les autres constructions, il n'est pas fixé de limitation de hauteur.

ARTICLE UI10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.1. Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas 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.

L'ensemble de la construction devra conserver une unité d'aspect (matériaux, finitions, couleurs) et rechercher la bonne intégration dans son environnement par :

- la dimension et la composition des volumes,
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- le rythme et la proportion des ouvertures.

Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les aires de stockage et de dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques.

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres devront incorporés à la clôture ou aux murs de façade, au nu du mur.

11.2. Dispositions relatives aux matériaux

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts est interdit, sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les enduits à forte granulométrie et les mouchetis tyroliens sont interdits.

10.3. Les clôtures

Les clôtures sont constituées soit de murs pleins, soit de dispositifs à claire-voie type grille à barreaudages verticaux ou grillage à maille rectangulaire.

En bordure de voie, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction concernée. Elles devront être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

Les murs en maçonnerie pleine devront présentés une unité d'aspect et s'harmoniser avec la construction principale.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à de 2 mètres.

Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles de hauteur, lorsqu'une hauteur supérieure est nécessaire pour exercer l'activité admise sur l'unité foncière ou pour assurer la sécurité.

Les portails seront de conception simple.

ARTICLE UI11 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

11.1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et des espaces verts plantés. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.

Les normes de stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions identifiées au Code de l'urbanisme : habitat, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, industrie, entrepôt, exploitations agricoles ou forestières, équipements publics ou d'intérêt collectif. La règle applicable aux constructions non prévues est celle de la destination dont les constructions sont le plus directement assimilables

Les places de stationnement double sont interdites. Toutefois, pour les constructions accueillant un seul logement, la place de stationnement double pourra être admise ou en cas de permis groupé, si les places de stationnement double sont clairement attribuées à 1 logement. On entend par « place de stationnement double », un emplacement aménagé pour le stationnement de deux véhicules et plus en enfilade (c'est-à-dire l'une derrière l'autre).

Les normes s'appliquent aux constructions ou installations nouvelles ainsi qu'aux constructions existantes, dès lors qu'il n'est pas expressément prévu d'exception.

Pour tout changement de destination autorisé dans la zone sans création de surface de plancher, et pour lequel les normes de stationnement de la destination avant travaux et après travaux sont identiques, aucune place de stationnement ne sera due hormis celles qui existent sur le terrain et qui devront être maintenues.

Pour tout changement de destination autorisé dans la zone avec une création de surface de plancher inférieure ou égale à 20 % de la surface de plancher existante, et pour lequel les normes de stationnement de la destination avant travaux et après travaux sont identiques, les places de stationnement dues seront calculées à partir de la surface de plancher créée. Celles qui existent sur le terrain devront être maintenues et ne devront pas comptabilisées dans le calcul.

Pour tout changement de destination autorisé dans la zone sans création de surface de plancher, et pour lequel les normes de stationnement de la destination avant travaux et après travaux ne sont pas identiques, le nombre de places de stationnement requis sera calculé sur l'ensemble du projet avec les normes de stationnement s'appliquant à la nouvelle destination.

Pour tout changement de destination autorisé dans la zone avec création de surface de plancher, le nombre de places de stationnement requis sera calculé sur l'ensemble du projet.

En cas de création de surface de plancher sur une unité foncière sur laquelle il existe déjà une construction, le nombre de places de stationnement requis sera calculé pour la surface créée et le nombre de places de stationnement existant avant travaux ne devra pas être réduit. Si les places existantes matérialisées avant les travaux sont en nombre suffisant après travaux pour l'ensemble de la construction, la réalisation de places supplémentaires liée à la création de surface de plancher ne sera pas exigée.

Pour toute division d'un logement en plusieurs logements, les places de stationnement requises devront être réalisées sur le terrain du projet.

La suppression d'une place de stationnement existante liée à la transformation d'un garage devra être réaménagée sur le terrain.

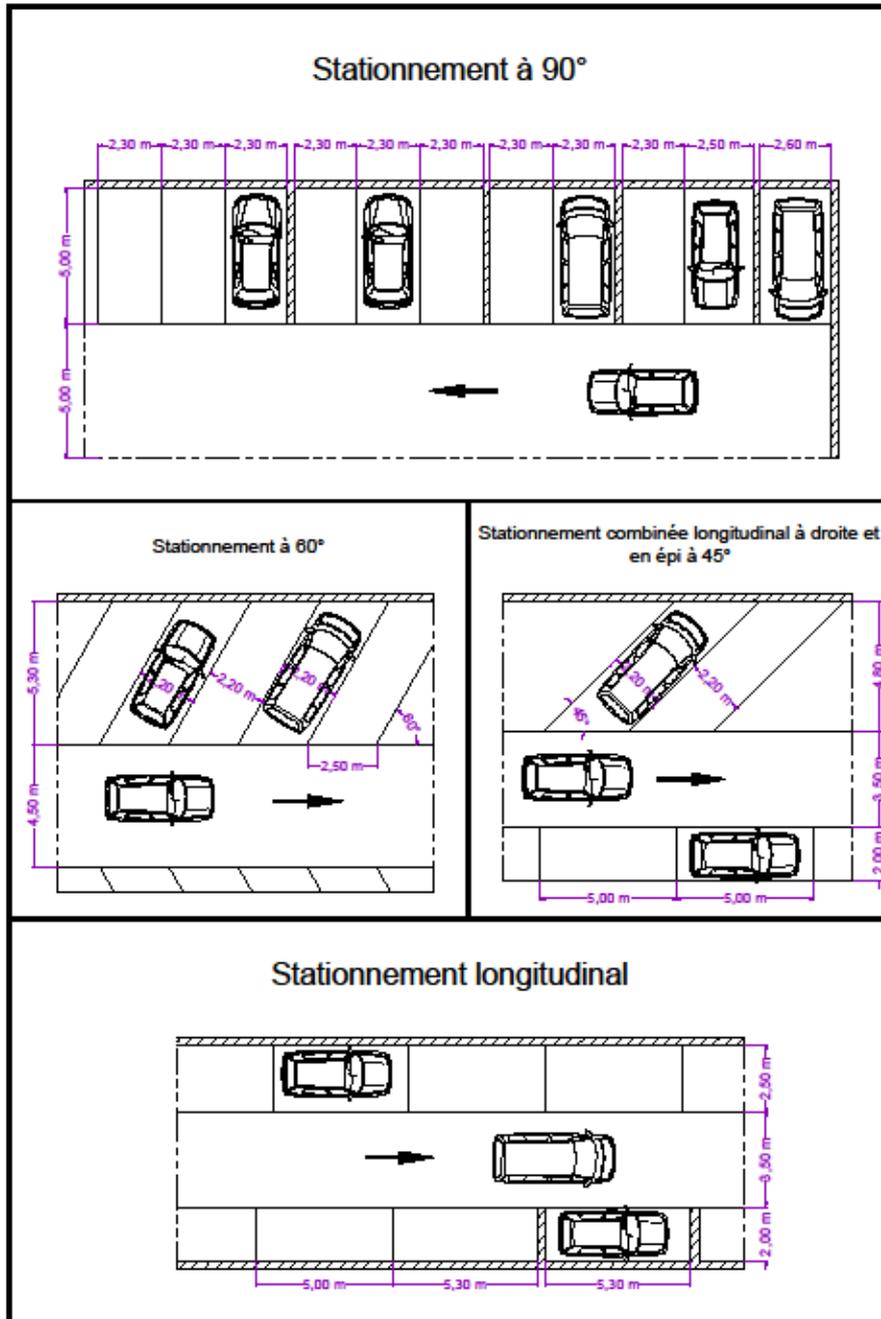
Le nombre de places requises sera arrondi au chiffre inférieur lorsque le calcul du nombre de places de stationnement a une décimale inférieure ou égale à 0,5, et arrondi au chiffre supérieur lorsque la décimale est supérieure ou égale à 0,6.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement pour les vélos sur l'unité foncière propre à l'opération et selon les normes définies ci-dessous.

12.2. Dimensions des emplacements

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales décrites dans le schéma N° 2 ci-dessous.

Schéma N° 2 : Caractéristiques des emplacements



11.3. Nombre de places minimum à réaliser

11.3.1 Nombre de places de stationnement à réaliser pour les véhicules motorisés 4 roues et plus

- Pour les constructions à destination d'industrie, il sera demandé une place pour 150 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination d'entrepôt, il sera demandé une place par tranche de 300 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination d'habitation, il sera demandé une place pour 80 m² de surface de plancher et par logement.
- Pour les constructions à destination de bureaux, il sera demandé une place pour 60 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination d'artisanat, il sera demandé une place pour 100 m² de surface de plancher.

11.3.2 Normes pour les deux roues

Toutes les constructions devront respecter les normes du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE UI12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent aux espaces non affectés aux constructions, à leur desserte (accès, voirie, piste cyclable, cheminements piétons), aux aires de stationnement (véhicules et cycles) y compris leurs espaces de circulation et de dégagement.

Ces espaces doivent être aménagés en espaces verts et recevoir un traitement paysager comportant des arbustes et des arbres. La composition paysagère doit être soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Les abords des bassins de rétention des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires ou parcs de stationnement de plus de 1 000 m² devront faire l'objet d'un aménagement paysager. Ce traitement comprendra des arbustes et arbres et sera réparti sur l'ensemble de l'aire.

Les aires de stockage et de dépôts doivent être dissimulées par des haies vives.

ARTICLE UI13 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UI14 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

ARTICLE UI15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementées.

PLU DE CREIL – DOSSIER ARRET DU PROJET
PIECE N° 4.0 – LE REGLEMENT