

CHAPITRE 4 : ZONE U**SECTEUR Ui****POLE INDUSTRIEL****CARACTERE DU SECTEUR**

Le secteur Ui correspond aux pôles d'activités de Malesherbes. Principalement implanté à l'ouest de la voie ferrée, il regroupe une grande partie du tissu économique de la Ville (industriel, PME-PMI, artisanat).

Le pôle industriel de Malesherbes est caractérisé par l'existence d'établissements classés, aussi bien soumis à déclaration qu'à autorisation.

La présence de captage d'eau potable nécessite d'y interdire à proximité, dans l'attente de l'institution officielle des périmètres de protection par voie de déclaration d'utilité publique, toute activité susceptible d'entraîner des risques de pollution de la nappe.

Au sein du secteur Ui, sont identifiés les sous secteurs suivants :

Uia : Ce sous-secteur identifie les pôles artisanaux et commerciaux de la Ville (PME-PMI). Ils sont situés majoritairement à l'ouest des secteurs urbanisés (rue de Vauluizard et du 19 mars 1962) et à l'extrême est du territoire (rue Cochery). Ce sous-secteur abrite également quelques habitations de type pavillonnaire non liées à une quelconque activité (rue de Vauluizard).

Uib : Ce sous-secteur, en continuité de la zone d'activité de la Poterne est destiné aux activités hôtelières.

Uic : Ce secteur, situé au « Friche de Blanc-Mesnil » est destiné aux dépôts de matériaux inertes et aux constructions et installations liées à cette activité.

DESTINATION DU SECTEUR

Le secteur Ui est exclusivement destiné aux activités, en dissociant leur vocation. Cependant, les quelques constructions à usage d'habitation existantes doivent pouvoir évoluer.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

- Développer le potentiel économique de la Ville en facilitant l'extension des activités existantes et en favorisant leurs conditions d'implantation.
- Assurer la meilleure intégration urbaine et paysagère possible des activités au sein des sites.
- Permettre l'évolution des habitations existantes.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 Les nouvelles constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 2.
- 1.2 Les annexes liés à une habitation existante autres que ceux visés à l'article 2.
- 1.3 Les nouvelles constructions à usage agricole.
- 1.4 Les carrières, extractions de matériaux et gravières.
- 1.5 Les terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- 1.6 Les aires de stationnement des gens du voyage.
- 1.7 Le stationnement isolé de caravanes.
- 1.8 Les garages et stationnements collectifs de caravanes, à ciel ouvert.
- 1.9 Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- 1.10 Les stands et champs de tir, les pistes de karting, les parcs d'attraction, la création de plans d'eau ou d'étangs à vocation de loisirs.
- 1.11 Tout stockage de matériaux en bordure de voie.
- 1.12 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, statue, silo, Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics, d'intérêt général ou collectif.

De plus, dans les sous-secteurs suivants sont interdits :

Uia

- 1.13 Toutes les constructions et occupations des sols autres que celles liées ou nécessaires à des activités commerciales, artisanales, tertiaires et de services.

Uib

- 1.14 Toutes les constructions et occupations des sols autres que celles liées ou nécessaires à des activités hôtelières.

Uic

- 1.14 Toutes les constructions et occupations des sols autres que celles définies à l'article 2.

**ARTICLE Ui 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS
CONDITIONS**

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes sous réserve d'être compatibles avec les constructions existantes et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels avoisinants :

- 2.1 Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des diverses activités. Dans ce cas, les habitations doivent être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activité, à raison d'une unité par entreprise.
- 2.2 Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- 2.3 En secteur Uic seuls sont autorisés les dépôts de matériaux inertes et les constructions et installations liées à cette activité.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – ACCES

Définition

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle

- 3.1.1 Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).
- 3.1.2 Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- 3.1.3 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.
- 3.1.4 Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagés de telle manière que les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.
- 3.1.5 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.
- 3.1.6 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.
- 3.1.7 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères... .

3.2 – VOIRIE

Définition

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle

- 3.2.1 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, et notamment de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque,
 - aux besoins de circulation, et à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 3.2.2 Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.
- 3.2.3 Les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf dans le cas d'impossibilité technique.

ARTICLE Ui 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 - EAU POTABLE**

- 4.1.1 Les constructions et installations nécessitant une alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau public.
- 4.1.2 Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- 4.1.3 Toute nouvelle habitation ou toute habitation résultant de la division d'une construction existante doit disposer d'un compteur d'eau individuel.

4.2 - ASSAINISSEMENT**4.2.1 Eaux usées industrielles**

- 4.2.1.1 Les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau public d'assainissement que des effluents correspondant aux conditions définies par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire du réseau d'assainissement.
- 4.2.1.2 Tout déversement d'eaux usées industrielles dans les égouts publics doit être préalablement autorisé. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues.
- 4.2.1.3 A défaut de branchement sur un réseau public, les eaux usées industrielles devront être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

4.2.2 Eaux usées domestiques

- 4.2.2.1 Elles devront être évacuées dans le réseau collectif lorsque celui-ci existe. A défaut, elles seront traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.3 Eaux pluviales

- 4.2.3.1 Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.
- 4.2.3.2 En l'absence de réseau, les constructions ou installations seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales.
- 4.2.3.3 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales
- 4.2.3.4 Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)

- 4.3.1 Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE Ui 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

- 5.1 Article non réglementé.

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

Expression de la règle

- 6.1 L'implantation des constructions doit respecter un retrait d'au moins 10 mètres de l'alignement.
- 6.2 Une implantation différente pourra être autorisée ou imposée afin de permettre une meilleure composition avec les constructions existantes, notamment en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiments non conformes aux précédentes règles, ainsi que pour les ouvrages d'utilité publique ou publics de faible emprise tels que pylônes, transformateurs.

Exceptions

- 6.3 Les constructions devront être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre dans les cas suivants :
- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE Ui 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES***Expression de la règle***

- 7.1 L'implantation en limite séparative est interdite.
- 7.2 La distance de tout point de la construction mesurée à l'égout du toit au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres.
- 7.3 Dans les secteurs limitrophes de zone d'habitat, cette distance minimale est portée à 20 mètres.
- 7.4 Les ouvrages de grande hauteur et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques, d'ascenseurs, garde-corps, etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

En secteur Uia :

- 7.5 Les annexes admises doivent s'implanter en limite(s) séparative(s).

Exceptions

- 7.6 Les constructions devront être implantées soit en limite séparative soit avec un retrait minimum de 1 mètre dans les cas suivants :
- en cas d'extension ou d'aménagement de bâtiments existants non conformes à la présente règle,
 - pour la construction d'ouvrages d'utilité publique ou d'ouvrages publics de faible emprise (transformateurs, pylônes...), pour de petits bâtiments d'une surface inférieure à 4 m².

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

- 8.1 Une distance de 4 mètres est imposée entre deux constructions sur une même propriété afin d'éviter toute propagation des incendies.

ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL***Expression de la règle******Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour :***

- 9.1 Les occupations et autorisations du sol admises en secteur Ui.
- 9.2 Les extensions de bâti existant,
- 9.3 les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

En secteurs Uia et Uib :

9.4 L'emprise au sol des constructions admises est limitée à 60 % de la surface du terrain donnant droit à construire.

ARTICLE Ui 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS***Définition***

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé – si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain – jusqu'au sommet des constructions (faîtage), cheminées et autres superstructures exclues.

Expression de la règle

10.1 La hauteur maximale des constructions est fixée à :

En secteur Ui : 30 m au faîtage.

En secteur Uia : 10 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'activité.

La hauteur maximale des annexes admises est limitée à 4.5 m au faîtage.

En secteur Uib : 12 mètres au faîtage.

Exceptions

10.2 Pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

10.3 En cas d'extension, de changement de destination ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.

ARTICLE Ui 11 - ASPECT EXTERIEUR**11.1 – DISPOSITION GENERALES**

11.1.1 Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.1.2 Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

11.1.3 Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

11.1.4 Les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec soin et en harmonie avec celles des bâtiments existant sur les terrains contigus.

11.1.5 Les terrains, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la ville.

11.1.6 **En secteur Uia** :

- Les bâtiments annexes isolés à une pente sont interdits, sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté avec faîtage sur la limite et si leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m. Cette règle de hauteur ne s'applique pas si la construction est accolée à un bâtiment déjà existant. De plus, les égouts des toits ne doivent pas déborder de la limite séparative.
 - Les annexes et extensions admises devront être couvertes en ardoises ou tuiles ou en matériaux d'aspect et de teinte similaires, et les murs destinés à être recouverts doivent être enduits ou être doublés par un parement. La couleur des façades devra être en harmonie avec la construction principale.
- 11.1.8 Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis.
- 11.1.9 Les projets présentant une création ou une innovation architecturale s'intégrant correctement au bâti environnant et à l'architecture locale sont admis.

11.2 – ABORDS DES BATIMENTS

- 11.3.1 Dans un souci d'intégration aux sites, il sera porté une attention spéciale :
- à l'aménagement des aires de stationnement, de stockage, aires de travail et aires techniques,
 - à l'insertion des enseignes commerciales dans le contexte environnemental bâti et naturel.

11.3 - FACADES

- 11.4.1 Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.
- 11.4.2 L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est interdit.
- 11.4.3 La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade.
- 11.4.4 Sont interdits :
- les peintures et les revêtements colorés de façon vive.
 - Les bardages d'aspect tôle ondulée, matière plastique et d'aspect fibro-ciment .
 - La couleur blanche est interdite pour les enduits.

11.5 - TOITURES

- 11.5.1 Les toitures devront s'harmoniser avec les façades et respecter des colorations plutôt neutres (bacs aciers prélaqués de couleur sombre et mate).
- 11.5.2 Des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

11.6 - CLOTURES

- 11.6.1 Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.

- 11.6.2 La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.
- 11.6.3 Les poteaux d'aspect béton et les plaques béton sont interdits. Toutefois, des plaques peuvent être enterrées sous réserve que leur hauteur hors sol ne dépasse pas 10 cm.
- 11.6.4 D'une hauteur maximale de 2 m, elles devront être réalisées de panneaux grillagés de couleur sombre sur piquets d'aspect métalliques sombres.

ARTICLE Ui 12 - STATIONNEMENT

- 12.1 Le stationnement des véhicules lié à l'utilisation des constructions et installations tant en ce qui concerne les véhicules de service, que les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs, y compris pendant les heures de fermeture de l'installation, doit être assuré en dehors des voies publiques et soustrait au maximum de la vue du public par un espace vert planté.
- 12.2 Sauf dans le secteur Uia, le stationnement est interdit dans une bande de 10 mètres comptée à partir de l'alignement existant ou à créer. Cette bande sera paysagée.
- 12.3 Dans le secteur Uib, il sera créé :
- une place de stationnement pour une chambre,
 - une place pour 10 m² de salle de restaurant ou de bar,
 - un emplacement autocar pour 30 chambres.
- 12.4 Caractéristiques minimales pour le stationnement de véhicules légers : 2.5 m de large sur 5 m de long.

ARTICLE Ui 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1 Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.
- 13.2 Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules sont à aménager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.
- 13.3 Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour au minimum 250 m² d'espace libre.
- 13.4 Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis au régime du code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1 Article non réglementé.