CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

Caractères et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone comportant des activités industrielles ou tertiaires.

Section I : Nature de l'occupation du Sol

ARTICLE UX. 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous les secteurs

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions à usage d'habitation ne répondant pas aux conditions de l'article 2.
- Les constructions à usage agricole.
- Les carrières.
- Les constructions à usage d'habitations légères et de loisirs.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les caravanes isolées.
- Les dépôts permanents de vieilles ferrailles, de matériaux de construction ou de démolition et de déchets.
- Les parcs d'attractions permanents, les stands de tir et les pistes de sports mécaniques, les discothèques et les dancings.
- La démolition des puits communs et des murs de clôture à pierre vue ou en maçonnerie de pierres de pays recouverte ou non d'un enduit.
- Les murs en plaque rigide en béton entre poteaux.
- Toute construction nouvelle(*) est interdite dans la bande de 50 mètres de protection des lisières de forêt (de protection des massifs forestiers de plus de 100 hectares).

ARTICLE UX. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Dans tous les secteurs

1 - Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés (*) figurant aux plans.

2 – Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions fixées ci-après :

- Les constructions et installations, dépôts, s'ils constituent ou sont nécessaires aux activités artisanales, industrielles ou tertiaires.
- Les constructions nouvelles pourront être subordonnées à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- Les constructions ou aménagement des logements des personnes dont la résidence est nécessaire au bon fonctionnement des équipements.
- L'extension (*) des constructions existantes qui ne seraient plus conformes aux dispositions du présent PLU.
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager d'espaces non construits.
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics.
- La création d'installations classées ou non au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 à condition :
  - qu'elles soient nécessaires aux équipements autorisés dans la zone ;
  - qu'elles n'induisent pas une augmentation des besoins en infrastructure ;
  - et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

3 – Conditions générales :

Les constructions nouvelles à usage d'habitation exposées aux bruits de la voie ferrée Paris - Marseille classée comme axe nuisant de catégorie 1 ou aux bruits de la route départementale 115 classée comme axe nuisant de catégorie 4 sont soumises à des normes d'isolation phonique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Section II : Conditions de l'Occupation du Sol

ARTICLE UX. 3 – ACCES ET VOIRIE

Dans tous les secteurs

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie viabilisée, ouverte au public et à la circulation automobile.
Dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.
Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, du ramassage des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile avec un plateau d'emprise de 8 mètres de largeur minimum.

Voies de desserte internes

Les voies de desserte créées pour les besoins des équipements devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Disposer d'une emprise de voirie supérieure à 8 mètres ;
- Disposer d'une bande de roulement d'une largeur supérieure à 3,00 m répondant aux exigences des services d'incendie et de secours.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UX. 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans tous les secteurs

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution d'eau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
L'implantation des constructions nouvelles ou la modification et l'aménagement des constructions existantes pourront être subordonnés à des conditions particulières de débit et de pression du réseau public en vue d'assurer la défense contre l'incendie.

ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.
Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux (caniveaux) ou puits est interdite.
Le raccordement au réseau d'assainissement doit être réalisé dans un délai de 1 an renouvelable une fois, à dater de la création du réseau ou de la construction d'un logement.
Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux de vidange des piscines et bassin de natation est interdit. Exceptionnellement, le rejet peut être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

b) Eaux usées industrielles — Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

b) Eaux Pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
Les eaux pluviales devront être traitées intégralement conservées ou infiltrées sur la parcelle.
Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.
La pluie de référence à prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie vingtennale au minimum.
Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

RESEAUX DIVERS

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UX. 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans tous les secteurs

Sans objet.

ARTICLE UX. 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans tous les secteurs

Toute construction nouvelle (*) doit être implantée en retrait d'au moins 7 mètres par rapport à l'alignement.
Pour l'implantation de poste de transformation électrique ou de détente de gaz, il n'est pas imposé de marge de reculement par rapport à l'alignement (*) des voies, à condition que par leur aspect et leur présentation, ils s'intègrent parfaitement aux clôtures ou constructions qui les jouxtent.
Les marges de reculement doivent être traitées selon les dispositions de l'article UX.13 ci-après.
Les saillies et encorbellements sur le domaine public sont interdits.

ARTICLE UX. 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans tous les secteurs

Les marges d'isolement de toutes limites ne seront pas inférieures à 10 mètres.

Pourront être implantés dans la marge d'isolement (*) :

- Les garages et abris de voitures isolés ou accolés à la construction principale, les constructions légères(*) et annexes sous réserve :
  - que leur emprise au sol soit au plus égale à 20 m²,
  - qu'ils n'aient que des jours de souffrance (*) vers les fonds voisins dans cette marge,
  - qu'ils respectent les prescriptions de l'article UX 11 les concernant.

Pour les constructions existantes

Dans le cas d'une construction existante empiétant sur la marge d'isolement, son extension dans cette même marge est autorisée sous réserve que :

- sa distance par rapport à la limite séparative soit supérieure ou égale à celle de la construction existante qu'elle prolonge,
- sa longueur, dans la marge d'isolement, soit au plus égale 4 m,
- sa hauteur, dans la marge d'isolement, soit au plus égale à la hauteur de l'égout du toit de la construction qu'elle prolonge.
-

ARTICLE UX. 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Dans tous les secteurs

Entre deux bâtiments non contigus, devra être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien aisé des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UX. 9 – EMPRISE AU SOL

Dans tous les secteurs

L'emprise au sol (*) des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UX. 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les secteurs

La hauteur des constructions, mesurée au point le plus haut ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel.
La hauteur des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, autres que des constructions, mesurée au point le plus haut ne doit pas excéder 25 mètres.

La hauteur maximale des constructions n'inclut pas les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.
Le niveau de référence pour la mesure des hauteurs est pris au niveau de l'alignement, actuel ou futur, de la propriété sur la voie desservant le terrain, au droit du milieu de la façade de la construction. En cas de dénivelé du terrain naturel supérieur à 2 m entre ce niveau de référence et le point de la construction le plus proche de l'alignement, la mesure de la hauteur est la moyenne des altitudes du terrain naturel aux angles de la construction à édifier.

ARTICLE UX. 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dans tous les secteurs

Rappel : L'article R 111-27 du code de l'urbanisme indique :

> Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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.

Pour les constructions nouvelles (*) à usage industriel ou artisanal, les extensions (*) et les constructions existantes

ASPECT EXTERIEUR

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc.) est interdit.
Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques sont interdites.
Les couleurs des matériaux de parement, des enduits et des peintures, des menuiseries extérieures, des clôtures, portails et portillons, doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction et seront choisies parmi les teintes du nuancier normalisé RAL en annexe II au présent règlement.
Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, bouches de ventilation, sorties de secours, panneaux solaires, climatiseurs etc.., doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.
Les panneaux solaires devront être incorporés aux toitures à pentes, le cas échéant, leur pose en sheds ne devra pas être visible des espaces publics ou privés environnants.
Les dispositifs de climatisation comme les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis une voie ou un espace public.

Les annexes :

Les annexes(*) de bâtiments d'activité doivent par leur volume et leur traitement de façade être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Ils seront de préférence reliés à lui par un élément architectural.
Les postes EDF seront traités en harmonie avec le caractère général du secteur (matériaux et coloris) ou intégrés à l'environnement par des plantations.

Les aires de stockage

Les aires de stockage de matières premières et de matériaux devront être localisées de façon à ne pas être perçues à partir des espaces publics et ne devront pas entrainer de nuisances olfactives. Elles devront être intégrées ou composées avec le bâtiment principal ou faire l'objet d'un aménagement permettant de les protéger des vues.

Clôtures (*)

SUR ALIGNEMENTS

Tant en bordure des voies, qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans le paysage des constructions avoisinantes. Elles doivent constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies doublées ou non de grillage, de murets de maçonneries surmontés de grillages plastifiés de tons verts, barreaudage, lisses horizontales.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc.) est interdit. Les piliers intermédiaires doivent être intégrés et de proportions discrètes. Les murs en plaque rigide de béton entre poteaux sont interdits.

La hauteur totale des murets de soubassement ne doit pas excéder 0,90 m. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2,20 mètres.

EN LIMITES SEPARATIVES

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec la clôture de façade et les constructions avoisinantes. Elles doivent constituer des ensembles homogènes composés de haies, doublées ou non de grillage, clôtures grillagées de tons verts, de lisses horizontales, murets surmontés de grillage.
La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2,20 mètres. La hauteur totale des murets de soubassement ne doit pas excéder 0,90 m.
Les murs en plaque rigide de béton entre poteaux sont interdits.

ARTICLE UX. 12 – STATIONNEMENT

Dans tous les secteurs

PRINCIPES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de la voie publique.
Les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques.
Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.
Le pétitionnaire peut toutefois justifier de l'application des dispositions de l'article L 151-33 du code de l'urbanisme.
Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement (*), ne devra pas excéder 5 %.
Nombre d'emplacements

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITAT

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de la construction avec un minimum de deux (2) places par logement.
Pour les logements de moins de 50 m² ou ne comportant qu'une pièce principale (studios), il est exigé une (1) place de stationnement.
Dans le cas de construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, conformément aux articles L 151-34, L 151-35 et R 111-6 du Code de l'urbanisme, le nombre d'emplacements exigé est d'une (1) place de stationnement par logement.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX PUBLICS OU PRIVES

Il est exigé une place de stationnement maximum pour 55m² de surface de plancher.

10 % au moins des places réalisées, avec un minimum d'une place doivent être 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.

ÉTABLISSEMENTS A USAGE D'ATELIER

Il doit être créé trois places de stationnement pour :

- 100 m² de surface de plancher d'atelier

ÉTABLISSEMENTS A USAGE D'ENTREPOTS

Il doit être créé une place de stationnement pour :

- 100 m² de surface de plancher d'entrepôt

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le stationnement des vélos

● Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe V du présent règlement.

ARTICLE UX. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans tous les secteurs

ESPACES BOISES CLASSES (*)

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

OBLIGATION DE PLANTER

Les arbres abattus pour les besoins de la construction devront être remplacés par la plantation d'arbres de même espèce ou de même qualité paysagère, dans des conditions assurant leur développement.
La marge de reculement prévue à l'article UX.6 ci-dessus doit être traitée en jardin d'agrément ou aire de stationnement paysagée.
Les parties de parcelles laissées libres doivent être aménagées en espace vert.
Sur les aires de stationnement collectif, un arbre de haute tige doit être planté pour 4 emplacements. Ceux-ci pourront être réunis en bosquet.

Les plantations et haies de clôture sur rue ou entre propriétés doivent être d'essences arbustives à croissance réduite, feuillus persistants ou non.

PLANTATIONS INDICATIVES

Voir le document Règlement – Annexes – III Plantations.

ARTICLE UX. 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ARTICLE UX. 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain, à savoir :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables.

Et a minima des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la règlementation sanitaire doivent être installés pour les constructions nouvelles excepté pour les extensions et les constructions annexes.

ARTICLE UX. 16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les articles L 111-5-1 et R 111-14 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.