

## TITRE II

### CHAPITRE IV

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

##### CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone, déjà occupée par des activités diverses, et dont les équipements et la situation constituent des éléments favorables à l'accueil d'activités artisanales ou de services.

##### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE UX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

###### 1 - Rappels :

- Néant.

###### 2 - Sont interdits :

- Les constructions à usage exclusif d'entrepôts. Les campings, caravanages et dépôts de caravanes.
- Le stationnement des caravanes isolées, au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme, et des caravanes à l'air libre, y compris sur une parcelle déjà bâtie.
- L'ouverture des carrières ; ainsi que les dépôts et stockages à l'air libre de toute nature, sauf s'ils sont dissimulés à la vue depuis la voie publique et les propriétés riveraines.

##### ARTICLE UX.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

###### 1 - Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.2 du code de l'urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble de la zone, en application des articles L.430.1 d et L.430.5 2e alinéa et R.123.11, h) du code de l'urbanisme.

- Les occupations et utilisations du sol non visées au § 2 ci-après et non interdites au titre de l'article 1, sont réputées admises sans condition, et notamment les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

###### 2 - Sont admis sous conditions :

- Les lotissements et constructions à usage d'activités de toutes natures ne sont admis qu'à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, tant sonores qu'olfactives, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ;

les besoins en infrastructure de voirie publique et de réseaux divers ne devront pas en être augmentés de façon significative.

- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des entreprises et si elles sont intégrées dans le volume construit existant, dans la limite fixée par le C.O.S.

- La démolition d'un bâtiment ou d'un mur de clôture existant à la date d'approbation du présent P.L.U pourra être subordonnée à la reconstruction d'un bâtiment ou d'un mur de clôture de qualité architecturale équivalente, suivant les modalités fixées à l'article UX.11 ci-après.

- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas la densité initiale.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UX.3 - ACCES ET VOIRIE**

• Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, c'est-à-dire avec une chaussée revêtue. Les accès directs aux RD 231 et RD 402 sont interdits. Les accès à la rue de Provins sont limités à un seul par propriété.

• Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères ... Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs.

Un élargissement des voies de desserte pourra éventuellement être obtenu en application des dispositions des articles L.332.6.1 - 2°, alinéa e et R.332.15 du Code de l'Urbanisme (cession gratuite des terrains dans la limite de 10 % de la superficie de la propriété).

### **ARTICLE UX.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable**

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

#### **2 - Assainissement**

a) 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 des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le milieu naturel, ou dans le réseau collectif, des eaux de nature industrielle, s'il est autorisé, pourra être soumis à conditions particulières et notamment à un prétraitement.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou dans les caniveaux de la chaussée.

Par ailleurs, les normes de rejet d'eaux pluviales, dans le bassin versant de l'Yerres, ont été définies comme suit : le débit de fuite admissible sera limité à x litres/s et par hectare aménagé, nécessitant la réalisation d'ouvrages de retenue des eaux, dont le volume sera calculé pour une pluie de période de retour de 20 ans, soit 59 mm.

#### **3 - Alimentation en électricité et desserte téléphonique**

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissements ou permis groupé, la desserte téléphonique et électrique intérieure sera enterrée.

Dans le cas d'opérations individuelles, le raccordement des constructions au réseau téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services techniques gestionnaires.

#### **ARTICLE UX.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- Il n'est pas fixé de règle.

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

- Toute construction nouvelle doit respecter la règle suivante :
  - Implantation en respectant une marge de reculement au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.
  - A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques suffisantes.
- Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

Dans l'ensemble de la zone, cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et aux extensions autorisées dans la limite du C.O.S, et dans le même prolongement de façade, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UX.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

#### **ARTICLE UX.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

- A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, toute construction nouvelle devra respecter par rapport à ladite limite une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale, avec un minimum de 3 mètres, en cas de baie secondaire, et avec un minimum de 8 mètres, en cas de baie principale assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

Cette distance pourra être ramenée à une valeur minimale égale à deux mètres, en cas de mur aveugle ou de mur ne comportant que des jours de souffrance (hauteur d'allège d'au moins 2,60 m à rez-de-chaussée et d'au moins 1,90 m en étage).

- Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

Dans l'ensemble de la zone, cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions autorisées dans la limite du C.O.S, et dans le même prolongement de façade, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UX.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

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

- Une distance d'au moins 4 mètres doit être respectée entre deux bâtiments non contigus.

### **ARTICLE UX.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.
- Cette règle ne s'applique pas :
  - aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
  - aux annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité, dans la limite d'une surface de plancher hors œuvre brute (S.H.O.B) représentant au plus 5 % de la superficie de la propriété;
  - aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et aux extensions autorisées dans la limite du C.O.S. des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
  - à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UX.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

### **ARTICLE UX.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur d'une construction mesure la dimension verticale, prise depuis le point le plus bas du terrain naturel d'assiette de cette construction, jusqu'à son niveau le plus élevé, les ouvrages de superstructures et cheminées étant exclus.

Le nombre de niveaux construits ne doit pas excéder 3, soit R (rez-de chaussée) + 1 + comble, avec ou sans sous-sol, et avec une hauteur maximale au faîtage limitée à **11 mètres**. La hauteur projetée de la toiture n'excédera pas celle du mur gouttereau.

Le niveau bas du rez-de-chaussée ne pourra être surélevé de plus d'un mètre, soit au dessus du point le plus haut du sol naturel, soit au dessus du niveau de la chaussée. En cas de terrain surélevé par rapport au niveau de la chaussée, c'est le second repère qui sera pris en considération.

La hauteur totale des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3 mètres, en cas de constructions industrialisées, ou 6 mètres, en cas de constructions édifiées en maçonnerie et répondant aux prescriptions fixées à l'article 11 ci-après.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que toutes précautions soient prises, vis-à-vis du caractère éventuellement inondable ou instable des terrains.

- Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

En outre, ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions autorisées dans la limite du C.O.S. et de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction dans la limite de la hauteur initiale et dans les conditions fixées à l'article UX.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

### **ARTICLE UX.11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

#### Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus.

Les toitures des constructions d'habitation présenteront une pente minimale de 45°. Toutefois, une

pente de toiture comprise entre 35 et 45 ° sera admise pour les volumes édifiés en appentis ; une pente inférieure à 35° sera admise pour les constructions à usage d'activités.

Les parties hautes des constructions à usage d'activités devront présenter un traitement architectural particulier permettant de différencier celles-ci des murs eux-mêmes.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives de propriété.

Les bâtiments à usage d'activités devront respecter les couleurs des matériaux traditionnels, soit l'emploi de couvertures de couleur brune ou terre cuite.

#### Parements extérieurs

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 et d'esthétique.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les maçonneries, si elles ne sont pas réalisées en briques pleines ou en pierres apparentes, seront soit peintes, soit traitées par un ravalement au mortier de couleur soit : blanc cassé ("ton pierre"), ocre clair ou rose, mais dans ce dernier cas réalisé en employant de la terre cuite pilée ou un colorant équivalent et dans des tonalités peu soutenues. Les ravalements seront uniformes, grattés, talochés, brossés ou lissés.

Les couleurs des menuiseries et des murs seront choisies dans une gamme de couleurs telles que définies dans la brochure du Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement, jointe en annexe au présent P.L.U.

• En outre, pour les bâtiments à usage d'activités, les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Elles seront à dominante de teintes claires (à l'exception du blanc pur et des couleurs fluorescentes).

Les bardages et matériaux de toiture métalliques devront être teintés ou laqués. Les couleurs des bardages seront choisies dans une gamme d'ocres, mais dans des tonalités peu soutenues.

Le choix des coloris devra s'inspirer des couleurs naturelles du site et être limité à trois couleurs par bâtiment, à partir des deux couleurs primaires jaune et rouge, ou d'un mélange des deux.

Les couleurs complémentaires au jaune et au rouge (respectivement le violet et le vert) pourront aussi être employées, de même que le bleu, lesquelles pourront être utilisées, mais uniquement pour souligner des éléments d'architecture (baies, moulures).

Les vérandas, verrières ou baies vitrées devront s'harmoniser avec le bâti existant et ne devront pas être construites en aluminium de couleur naturelle. Leur hauteur totale ne devra pas excéder la hauteur de façade du bâtiment principal.

#### Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures seront constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou claires-voies, doublés ou non de haies vives, soit de maçonneries présentant le même aspect que la construction principale.

Les haies de clôtures seront de préférence composées à partir d'un choix d'essences locales adaptées à la nature du sol, d'arbres ou d'arbres fruitiers d'ornement taillés.

L'emploi de plaques de béton non revêtues est prohibé en bordure des voies. S'il est réalisé un mur-bahut, sa hauteur n'excédera pas 1,00 m.

Quelle que soit sa constitution, la hauteur totale d'une clôture n'excédera pas 2 mètres par rapport à son terrain d'assiette, éléments de portails non compris et ne sera pas inférieure à 1,2 mètres.

Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions d'implantation prévues à l'article UX.6.

Suivant les dispositions de l'article 671 du code civil, les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance

Pour les clôtures sur rues, un retrait par rapport à l'alignement des voies pourra être imposé en application des articles L.332.6.1 (2°, alinéa e) et R.332.15 du Code de l'Urbanisme.

#### Dispositions diverses

Les citernes non enterrées ainsi que les dépôts de toute nature seront implantés de manière à n'être pas visibles de la voie publique ni du voisinage. L'aménagement de tout bâtiment existant pourra être subordonné à des conditions particulières concernant le traitement de son aspect extérieur.

L'ensemble de ces dispositions pourra ne pas être imposé en cas d'extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projet dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudié.

### **ARTICLE UX.12 - STATIONNEMENT**

#### 1- Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, divisions ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions modérées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Le constructeur peut toutefois soit :

- être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective ;
- être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente pour la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L.421.3 du code de l'urbanisme.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement de la voie, ne devra pas excéder 5 %. En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour que la cote de nivellement à l'alignement de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte.

Chaque emplacement dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,3 mètres
- dégagement : 6 x 2,3 mètres soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

## 2- Nombre d'emplacements

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

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

### Lotissements, opérations de constructions groupées :

Il sera créé une place de stationnement banalisée par lot ou parcelle privative, en stationnement longitudinal sur voirie ou en aires de stationnement, en un ou plusieurs sites.

### Construction à usage d'habitation individuelle :

Il sera créé au moins :

- deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 120 mètres carrés de Surface de plancher Hors Oeuvre Nette ;
- au-delà de 120 m<sup>2</sup> de SHON, une place de stationnement supplémentaire pourra être imposée.

La place de stationnement à l'air libre doit être distincte de l'accès à la place couverte, hormis dans le cas où la construction est édifiée à la fois à l'alignement et d'une limite séparative latérale à l'autre.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application du décret n° 99-266 du 1er avril 1999.

### Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureau n'excède pas 30 mètres carrés dans une même construction.

### Constructions à usage artisanal :

Il sera créé au moins une place de stationnement par emploi. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

### Constructions à usage commercial :

Il sera créé au moins 2,5 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface hors œuvre nette\* de l'établissement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher hors œuvre nette\* affectée à usage commercial n'excède pas 30 mètres carrés dans une même construction.

Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible d'entraîner.

### Hôtels, restaurants, salles de spectacles :

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :

- une chambre d'hôtel ;
- dix mètres carrés de salle de restaurant ;
- trois places de salle de spectacle.

### **ARTICLE UX.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

#### **Obligation de planter**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces autochtones.

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain non construit et non occupé par des aires de stationnement. Les parties non imperméabilisées représenteront au moins 20 % de la superficie de la propriété.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol devra être accompagnée d'un schéma d'intentions paysagères, et qui fera apparaître notamment l'état initial du site en termes de boisements, ainsi que les sujets à abattre ou à replanter, avec indication de l'emplacement, de l'essence et du diamètre des sujets.

Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, sauf impossibilité technique notoire.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UX.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) applicable à la zone est fixé à 0,50 , dont 0,10 maximum pour le logement.
- Il n'est pas fixé de C.O.S. pour :
  - les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
  - l'aménagement (sans changement de destination) d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, sans extension de son volume construit ;
  - la reconstruction après démolition ou sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UX.2.