

TITRE II

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Une partie de cette zone est concernée par l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 102 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres (19 mai 1999) et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Une partie de la zone UX est situé son appui sur la RN 2, voie classée à grande circulation, aussi les prescriptions réglementaires ci-après prennent en compte l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme selon les cinq critères exprimés dans le rapport de présentation. Cette zone est divisée en deux sous secteurs UXa et UXb.

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

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

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées sous condition sont interdites.

Dans le périmètre de protection des silos agricoles Val France (arrêté préfectoral du 11 août 1983) toute installation fixe occupée par des tiers est interdite

ARTICLE UX.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.

Les constructions à usage industriel, d'artisanat, d'hôtellerie, de commerce, de bureau et leurs services annexes, à condition :

* qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune.

* 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.

Les aménagements, constructions ou installations nécessaires à une activité de stationnement automobile aérien.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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.
Aucun accès direct sur la RD 404 ou la RN 2 ne sera autorisé

ARTICLE UX.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

RAPPEL : les branchements aux réseaux publics seront conformes au règlement du gestionnaire (Communauté de Commune Plaines et Monts de France) relatif à la distribution d'eau potable et à l'assainissement.

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

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.

Le rejet autorisé dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.

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. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Eaux industrielles :

Les eaux résiduaires industrielles, ainsi que les eaux de refroidissement ne pourront être évacuées dans les réseaux collectifs que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur.

Réseaux divers

Dans les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions groupées, association foncière urbaine), la desserte des réseaux intérieure devra être enterrée. Les travaux de génie civil étant à la charge du promoteur ou du lotisseur.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations aux réseaux devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service public.

ARTICLE UX.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer une règle de superficie minimale des terrains constructibles.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres (sauf indication du plan N° 5.2).

Pour les secteurs en appui de la RN 2 voir OAP N°2.

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRICE DE PROPRIETE

Les marges de reculement par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à 6 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Par rapport au niveau du sol naturel, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres, exception faite de la parcelle 78 rue du Moutiers dont la hauteur ne doit pas excéder 8 mètres.

ARTICLE UX.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Cas général à la zone UX

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Lorsque la construction comportera une toiture à pente, celles-ci seront comprises entre 35° et 45°.

Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Clôtures

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement industriel classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété sera entièrement clôturée, tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives.

Les clôtures seront dans tout les cas constituées de grillage doublé intérieurement de haies vives.

S'il est réalisé un mur de soubassement, ce dernier aura une hauteur qui n'excédera pas 0,60 mètre.

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

Clauses particulières

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

2. Cas particuliers pour les secteurs (UXb) en appui de la RN2 (voir également OAP N°2)

Préambule :

L'aspect général des constructions et de leurs annexes sera étudié de façon à assurer leur parfaite intégration dans le paysage, tout particulièrement le long des voiries publiques.

Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs, parkings compris, en relation avec les constructions. Lorsque des constructions sont groupées dans le cadre d'un même programme, ce groupement fera l'objet d'une composition d'ensemble (volume, matériaux, coloration, plantations, clôtures, enseignes).

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration des constructions à leur environnement et leur adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Les façades

Les façades ordonnancées présenteront une simplicité dans leur traitement. Aucune façade n'étant «secondaire», l'ensemble des élévations fera l'objet d'un traitement architectural soigné.

Les façades postérieures et latérales des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles. Les façades latérales aveugles devront faire l'objet d'un traitement architectural ou décoratif.

Aspect des matériaux et parements

Les matériaux autorisés auront les aspects suivants :

- ◆ Clins
- ◆ Bardages métalliques
- ◆ Bétons architectoniques
- ◆ Enduits de type traditionnel
- ◆ Vitrages

Les traitements et les modénatures seront étudiés de façon à réduire les effets de hauteur et de longueur des bâtiments.

Les parements extérieurs des bâtiments, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant une suffisante apparentée d'aspect. Ils doivent présenter un aspect définitif et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus est interdit.

Les toitures

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

Les constructions peuvent comporter, soit une toiture terrasse, soit une toiture à faible pente masquée par un acrotère sur toutes les façades du bâtiment.

Les constructions à usage de restauration ou d'hôtellerie uniquement peuvent comporter entre autre une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants.

Les toitures des constructions à usage d'habitation liées aux activités seront traitées en harmonie avec les autres bâtiments.

Les ouvrages techniques de superstructures édifiés sur les terrasses doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les couleurs

Le choix et le positionnement des couleurs seront primordiaux pour une parfaite intégration des futurs bâtiments avec le paysage environnant.

Également, l'identité de ces secteurs de la zone UX ne pourra être préservée que si une polychromie globale est respectée.

Palette générale :

Les façades des volumes principaux sont dans la gamme de couleurs de la polychromie

Ces couleurs, dominantes dans le paysage, respectent le mieux les valeurs existantes de l'environnement.

Les enseignes

Les enseignes doivent être regroupées dans la mesure du possible.

Les enseignes devront figurer dans la demande de permis de construire des bâtiments. Elles seront groupées sur le bâtiment et ne feront pas saillie sur les toitures.

A l'exception de la raison sociale de l'établissement, toute publicité et affichage sur le terrain, la clôture ou à plat sur la toiture du bâtiment est strictement interdite. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux nécessaires à la commercialisation des terrains ou des bâtiments construits sur lesdits terrains.

Les clôtures

Lorsqu'elles seront réalisées, ces clôtures (à l'alignement ou en limite séparative) seront composées sur un soubassement maximum de 25 centimètres d'un grillage en treillis soudé doublée d'une haie arbustive. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2,50 mètres.

Sur les voies de desserte, le grillage sera en retrait pour que la haie soit plantée à l'alignement sur la parcelle et en vue directe de l'espace de desserte.

Côté voirie les coffrets d'alimentation des fluides seront intégrés dans cette clôture. En limites séparatives de propriété, les clôtures devront être homogènes avec l'aspect des clôtures sur voies.

Les murs, murets ou tout autre dispositif de clôture sont interdits, excepté les dispositifs d'accès (portes, portails).

Les essences devront être choisies parmi les essences indigènes au secteur.

ARTICLE UX.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**1 - Principes**

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

2 - Nombre d'emplacements**Constructions à usage d'habitation**

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement créé.

Constructions à usage industriel d'artisanat ou d'entrepôt

Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

ARTICLE UX.13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**1. Cas général à la zone UX :**

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 50 % de leur superficie et à raison d'un arbre haute tige au moins par 100 mètres carrés de cette surface.

Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les marges de reculement prévues à l'article UX.7 doivent être plantées d'un rideau d'arbres formant écran.

2. Cas particuliers pour les secteurs en appui de la RN2 (secteur UXb voir également OAP N°2) afin de tenir compte de la continuité écologique du SDRIF :

Des secteurs « végétalisés » sont prévus pour permettre un écran visuel de 8 mètres minimum.

Espaces verts privatifs :

Les constructeurs seront tenus de réaliser les plantations minimales : un arbre à haute tige pour 150 m² de surface d'espace libre c'est-à-dire non construit et non viabilisé et un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les parties non construites, en dehors des circulations et aires de stationnement, devront être paysagères et représenteront 15 % au moins de la surface du terrain.

Un plan de paysagement devra être fourni dans la demande de permis de construire. Les essences plantées devront être choisies parmi les essences indigènes au secteur.

Palette végétale conseillée

Les végétaux utilisés pour réaliser les haies pourront être issus de la palette indiquée ci après :

1. Arbustes ou arbres champêtres caducs :

- Bourdaine (Rhamnus frangula)
- Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)
- Cornouiller mâle (Cornus mas)
- Charme commun - en charmille (Carpinus betulus)
- Eglantier commun (Rosa canina)
- Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)
- Groseiller à fleurs (Ribes sanguineum)
- Houx (Ilex aquifolium)
- Nerprun cathartique (Rhamnus cathartica)
- Noisetier commun (Corylus avellana)
- Prunellier ou épine noire (Prunus spinosa)
- Sureau noir (Sambucus nigra)
- Troène commun (Ligustrum vulgare)
- Viorne obier (Viburnum opulus)
- Viorne mancienne = lantane (Viburnum lantana)
- Hêtre pourpre (Fagus sylvatica purpurea)

2. Feuillus à feuillage persistant :

- Troène commun (Ligustrum vulgare)
- Houx commun (Ilex aquifolium)
- Buis (Buxus sempervirens)

Mobilier urbain :

Tout aménagement devra faire l'objet de projets de mobilier urbain, de signalisation et d'éclairage public.

Pour conserver la cohérence et la qualité des aménagements extérieurs, une unité de matériaux et de styles devra être mise en place.

Les matières et les couleurs s'harmoniseront avec les bâtiments créés.

La signalétique, les accès, les clôtures seront les composants principaux du mobilier urbain.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UX.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols.

SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES**ARTICLE UX.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.**

Pas de règle

ARTICLE UX.16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Pas de règle