

## CHAPITRE VI

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

#### Caractère et vocation de la zone UX

**La zone UX** correspond au paysage urbain de type « zones d'activités ». Elle présente les caractéristiques suivantes : une vocation essentiellement d'activités industrielles, logistiques, commerciales, artisanales et de services.

Cette zone est assez densifiée, avec un parcellaire de moyennes et grandes dimensions. Le bâti est implanté généralement en milieu de parcelle.

Un sous-secteur spécifique concerne le bâti ancien de trois fermes qui, par leur implantation, leur architecture et leur destination, font l'objet d'un plan masse.

La zone UX comporte 5 secteurs :

➤ Le **secteur UXa** correspond au territoire situé au Sud de la voie Paul Delouvrier autour de PSA, du secteur d'Arvigny, de la ZAC d'Arvigny et du karting. Ce secteur accueille principalement de grandes entreprises industrielles et logistiques.

➤ Le **secteur UXb** recouvre les terrains localisés au Sud-Ouest de la commune. Il couvre la zone industrielle de Moissy-Cramayel (secteur du « château d'eau »). Ce secteur présente une vocation mixte d'activités économiques associées à des activités hôtelières et de restauration.

Par ailleurs, le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) approuvé le 14 décembre 2010 définit un périmètre de danger autour de la SOGIF : un cercle de 270 m de rayon localisé au centre de la fosse de rétention commune aux stockages B04 et B05, trois zones réglementées : G, r et B.

**G** : Cette zone a pour but de conserver et de pérenniser l'activité de la SOGIF

**r** : ce périmètre admet uniquement l'accueil d'activité industrielle compatibles avec l'activité de la SOGIF,

**B** : cette zone autorise l'urbanisation de type « zones d'activités » avec une population active non résidente.

➤ Le **secteur UXc** correspond, au Nord du territoire communal, au parc de Chanteloup, parc d'activité dédié à l'accueil d'activités logistiques, industrielles, commerciales et de services, ainsi qu'aux réserves foncières attenantes situées à l'Est de la ferme de Chanteloup.

- Le **secteur UXd** couvre, à l'Ouest du territoire, l'intégralité de la ZAC Université-Gare ainsi que la partie Nord-Ouest de la ZAC de Jatteau. Il est destiné à recevoir principalement des activités tertiaires et de services ainsi que des établissements industriels et technologiques.
- Le **secteur UXe** correspond aux trois corps de ferme (Chanteloup, Chaintreaux et Arvigny) et leurs abords. Il s'agit de préserver les éléments architecturaux et de composition les plus intéressants de ce patrimoine. Le secteur UXe fait l'objet d'un plan masse.

## **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article UX 1**

### **Occupations et utilisations du sol interdites**

#### ***I – Rappel***

La démolition des éléments de paysage, répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, est soumise au permis de démolir.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

#### ***Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes***

#### **Dans toute la zone UX**

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R. 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme et de l'ordonnance de juillet 2006,
- Les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R. 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs d'attractions visés à l'article R. 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, ou aux équipements d'infrastructure et non liés à l'aménagement des espaces paysagers.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les décharges et dépôts de toute nature,
- Les bâtiments à usage agricole ou forestier,
- Les bâtiments à usage d'habitation autres que ceux définis à l'article UX 2,
- Les constructions provisoires ou précaires (modulaires...) d'une durée supérieure à celle du chantier autres que celles définies à l'article UX 2.
- Les branchements aéro-souterrain d'une durée supérieure à celle du chantier.

### **En secteur UXa**

- Les bâtiments à usage d'hôtels et de restaurants,
- Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'établissement recevant du public dans la zone de protection de 400 mètres de l'usine SOGIF.

### **En secteur UXb**

- Dans le périmètre de 270m autour de la SOGIF, trois zones réglementaires sont identifiées :

#### CONSTRUCTIONS NOUVELLES

**G** : sont interdites toutes occupations et utilisations autres que celle admises à l'article 2

**r** : sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles qui sont liées directement à l'établissement SOGIF ou à des ICPE compatibles avec les risques technologiques présentés par la SOGIF ou de celles visées à l'article 2.

**B** : sont interdites toutes occupations et utilisations qui ne sont pas admises à l'article 2 notamment :

- les aires d'accueil des gens,
- l'aménagement d'espaces ouverts au public,
- le stationnement sur les parcelles privées de résidences mobiles,
- les hébergements de toute type y compris les hébergements temporaires,
- les établissements recevant du public

#### TRAVAUX SUR BATIMENT EXISTANT

- D'autre part, dans le périmètre de 270 m autour de la SOGIF :

aucune mesure de réduction de la vulnérabilité n'est rendue obligatoire pour les bâtiments existants situés en zones « G », « r » et « B ». Toutefois, la réalisation de diagnostic de perméabilité ainsi que la mise en oeuvre d'un plan de confinement sont vivement recommandées.

### **En secteur UXd**

- Les bâtiments à usage d'équipement lié aux sports et loisirs,
- Les constructions à usage d'entreposage ou de logistique autres que celles définies à l'article UX2.

### **En secteur UXe**

- Les installations classées soumises à autorisation.

**Article UX 2**

**Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

***Sont autorisées sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol ci-après***

**Dans toute la zone UX**

- La reconstruction des bâtiments existants en cas de sinistre à égalité de surface de plancher à la date d’approbation du Plan Local d’Urbanisme,
- Les constructions à usage d’habitation strictement indispensables au fonctionnement, à la surveillance et à la sécurité des établissements autorisés et à condition qu’elles soient intégrées dans le bâtiment où s’exerce l’activité,
- Les constructions provisoires (modulaires dans la limite de 150 m<sup>2</sup>.) indispensables au bon fonctionnement de l’activité et celles référencées à l’Article R.422-2 du Code de l’Urbanisme,
- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des types d’occupation et d’utilisation du sol autorisées ou à l’aménagement paysager d’espaces libres,
- Les lignes aériennes de transport électrique à haute et très haute tension et les installations nécessaires à leur fonctionnement.

**En secteur UXa**

- La reconstruction à l’identique, l’aménagement ou l’extension des bâtiments à usage d’activités sportives et aires de sport.

**En secteur UXb**

- Dans le périmètre de 270 m autour de la SOGIF, on distingue des dispositions applicables dans les différentes zones réglementaires sous conditions de prise en compte des règles constructives définies aux chapitres 2 et 3 du règlement du PPRT.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve :

de ne pas provoquer de nouveaux risques,

de ne pas aggraver les risques existants,

de ne pas augmenter l'exposition des personnes à risques.

**En secteur UXd**

- Les constructions à usage d’entreposage ou de logistique qui constituent un complément aux activités autorisées et dans la limite de 50 % de surface de plancher constructible.

**En secteur UXe**

- Les constructions à usage d’activités sportives, de loisirs et culturelles à condition qu’elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article UX 3**

### **Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **I - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ouverte à la circulation automobile.

Les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules lourds doivent être réalisées sur le terrain propre de l'opération.

Afin d'éviter les stationnements nocturnes de véhicules de type « poids lourds » sur la voie publique, toutes les dispositions nécessaires doivent être prises par les entreprises pour assurer, à l'intérieur de l'unité foncière, l'accueil des « poids lourds » hors des heures normales d'ouverture, à savoir gardiennage, aménagement d'une aire de parking à l'accès réglementé intégrée à l'entreprise.... Si la nature de l'activité nécessite un stationnement d'attente, il doit être aménagée une aire de parcage à l'intérieur de l'unité foncière, adaptée aux besoins de l'entreprise. Elle sera au minimum de deux emplacements.

#### **II - Voirie**

Les conditions techniques applicables aux voies de desserte sont les suivantes :

- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, de sécurité routière, d'accessibilité aux personnes handicapées (décrets n° 99-756, 99-757, arrêté du 31 août 1999), de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants,
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale,
- Elles doivent comprendre une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures (7 mètres minimum) ; Si nécessaire, des systèmes de protection appropriés (feux, balises....) seront implantés sur la voirie interne dans le cadre de l'aménagement du projet.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

#### **En secteur UXb :**

Dans le périmètre de 270 m autour de la SOGIF, on distingue des dispositions applicables dans les différentes zones réglementaires :

- **G** : sont admis le stationnement des véhicules de TMD (Transports Matières Dangereuses) à condition de ne pas augmenter, même temporairement l'exposition des personnes à risques et être limité en temps, sauf incompatibilité avec le règlement ADR (Transports des Marchandises Dangereuses)
- **r** : l'aménagement des voiries publiques ou privées ouvertes à la circulation ne doit pas engendrer le ralentissement des véhicules dans la zone d'exposition aux risques, n'y favoriser le stationnement ou l'occupation du domaine public par des engins ou installations de toute nature,
- **B** : l'aménagement des voiries publiques ou privées ouvertes à la circulation ne doit pas engendrer le ralentissement des véhicules dans la zone d'exposition aux risques, n'y générer de stationnement.

#### Article UX 4

#### **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.**

Les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme (ancien Article L 421-4 du Code de l'Urbanisme) restent applicables.

#### ***I - Eau potable***

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

#### ***II - Assainissement***

##### 1) Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 1331-11 du Code de la Santé Publique (loi n°2001-298 du 10/05/2001).

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

##### 2) Eaux industrielles

Les eaux usées industrielles doivent obligatoirement subir le traitement destiné à leur donner les caractéristiques que les règlements en vigueur assignent aux rejets dits industriels. Ces eaux devront être prétraitées avant évacuation dans le réseau collectif d'assainissement.

##### 3) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

Les eaux pluviales susceptibles d'être souillées par des molécules d'hydrocarbure ou autres molécules chimiques devront obligatoirement subir un pré-traitement avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Un dispositif de récolte des eaux pluviales peut être installé sur les parcelles à condition qu'il ne soit pas visible depuis l'espace public.

### **III - Electricité et télécommunication**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et de télécommunications seront aménagés en souterrain. Dans tous les cas, le raccordement des bâtiments aux réseaux sera réalisé en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

#### **Article UX 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

#### **Article UX 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **En secteurs UXa et UXb**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en respectant par rapport :

- à la voie Paul Delouvrier et la RD 306, une marge de recul d'au moins 20 mètres par rapport à l'axe de la voie,
- aux autres voies actuelles ou futures, une marge de recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'emprise de la voie.

##### **En secteur UXc**

Les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul d'au moins 20 mètres par rapport à l'emprise de la future voie de desserte Nord du territoire.

##### **En secteur UXd**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en respectant par rapport :

- à la voie Paul Delouvrier, une marge de recul d'au moins 50 mètres par rapport à l'axe de la voie. Cette marge de reculement sera réservée aux espaces paysagers et aires de stationnement,
- aux autres voies actuelles ou futures, un alignement à la voie de desserte lorsque l'immeuble sur fonds voisin faisant face se situe à une distance supérieure à 10 mètres, soit en respectant une marge de recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'emprise de la voie.

En cas de retrait par rapport aux voies actuelles ou futures, l'emprise comprise entre le bâtiment et la voie ne pourra recevoir aucune construction autre que les clôtures, aires de stationnement, dispositifs d'enseignes liés à l'activité, postes publics de transformation électrique, de gaz ou poste de gardiennage.

### **En secteur UXe**

Les dispositions sont régies par le plan masse.

### **Dans toute la zone UX**

Nonobstant les règles édictées ci-dessus, en cas d'existence d'une construction principale implantée à une distance des voies et emprises publiques inférieure aux prescriptions énoncées au présent article, l'extension de la dite construction sera autorisée dans le strict prolongement de la construction principale existante.

L'ensemble des dispositions de l'article UX 6 ne s'applique pas aux équipements publics, postes de gardiennage et d'accueil.

<b>Article UX 7</b>
---------------------

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **En secteur UXa**

Les constructions nouvelles seront implantées en respectant par rapport aux limites séparatives une marge de recul d'au moins 10 mètres.

#### **En secteur UXb**

Les constructions pourront ou non être édifiées en limites séparatives. En cas de retrait, le recul sera de 8 mètres minimum lorsque la construction est destinée aux activités industrielles, d'entrepôt et artisanales, et de 4 mètres pour les constructions destinées aux autres types d'activités autorisées dans la zone.

#### **En secteur UXc**

Les constructions pourront ou non être édifiées en limites séparatives. En cas de retrait, le recul sera de 8 mètres minimum lorsque la construction est destinée aux activités industrielles, d'entrepôt et artisanales, et de 6 mètres pour les constructions destinées aux autres types d'activités autorisées dans la zone lorsqu'au moins une des façades se faisant face comporte une ou plusieurs baies principales, et de 4 mètres lorsque deux façades aveugles se font face.

#### **En secteur UXd**

Les constructions pourront ou non être édifiées en limites séparatives. En cas de retrait, le recul sera de 6 mètres minimum au droit de la baie, pour une façade comportant une ou plusieurs baies, et de 3 mètres pour une façade aveugle.



### **En secteur UXe**

Les dispositions sont régies par le plan masse. Toutefois, lorsque le bâtiment est implanté en retrait de la limite séparative, la marge de recul doit être d'au moins 3 mètres minimum.

### **Dans toute la zone UX**

Nonobstant les règles édictées ci-dessus, en cas d'existence d'une construction principale implantée à une distance des limites séparatives inférieure aux prescriptions énoncées au présent article, l'extension de la dite construction sera autorisée dans le strict prolongement de la construction principale existante.

L'ensemble des dispositions de l'article UX7 ne s'applique pas aux équipements publics.

<b>Article UX 8</b>
---------------------

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans le cas de l'application du présent article, deux bâtiments seront considérés comme contigus s'ils sont reliés par un élément de volume.

### **En secteur UXa**

Une distance minimale de 8 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus, et de 4 mètres dans le cas de deux façades aveugles se faisant face.

### **En secteur UXb**

Une distance minimale de 6 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus, et de 4 mètres dans le cas de deux façades aveugles se faisant face.

### **En secteur UXc**

Une distance minimale de 8 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus pour les constructions destinées aux activités industrielles, logistiques et artisanales, et de 6 mètres pour les constructions destinées aux autres types d'activités autorisées dans la zone. La distance entre deux constructions sur une même propriété pourra être ramenée à 4 mètres dans le cas de deux façades aveugles se faisant face.

### **En secteur UXd**

Une distance minimale de 6 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus dans le cas d'une façade avec baie(s) et de 3 mètres dans le cas de deux façades aveugles se faisant face.

### **En secteur UXe**

Les dispositions sont celles décrites dans le plan masse. Toutefois, la construction de deux bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance séparant deux bâtiments ne soit pas inférieure à 4 mètres.

L'ensemble des dispositions de l'article UX 8 ne s'applique pas aux équipements publics.

### **Article UX 9**

#### **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

**En secteur UXa** : 50 % de la superficie totale de l'unité foncière,

**En secteur UXb et UXd** : 60 % de la superficie totale de l'unité foncière,

**En secteur UXc** : 50 % de la superficie totale de l'unité foncière. Toutefois, l'emprise au sol pourra être augmentée de 10 % de l'emprise au sol existante, à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, dans le cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante.

**En secteur UXe** : les dispositions sont régies par le plan masse. Toutefois, dans le cas de constructions existantes situées en dehors du secteur constructible, les aménagements et les extensions sont autorisées dans la limite de 10 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, et à condition qu'il n'y ait pas de changement de destination des locaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### **Article UX 10**

#### **Hauteur maximum des constructions**

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, garde-corps, acrotères, etc, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

#### **En secteur UXa**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 21 mètres au faîtage ou à l'acrotère. Cette hauteur pourra être portée à 25 mètres maximum dans l'hypothèse où des nécessités techniques l'imposent.

#### **En secteurs UXb et UXc**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère. Cette hauteur pourra être portée à 20 mètres maximum dans l'hypothèse où des nécessités techniques l'imposent.

### **En secteur UXd**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 20 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

### **En secteur UXe**

Les dispositions sont régies par le plan masse. Dans les emprises légendées « emprise constructible dans le respect des gabarits définis par les constructions existantes » les extensions ou reconstructions ne devront pas dépasser le gabarit défini par les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

L'ensemble des dispositions de l'article UX 10 ne s'applique pas aux équipements publics.

## **Article UX 11**

### **Aspect extérieur des constructions**

*Les dispositions de l'article UX 11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 6 du présent règlement.*

### **Éléments répertoriés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme :**

Tous les travaux de transformation ou d'extension d'un élément construit (bâtiment, clôture, portail...) répertorié au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme ne devront pas dénaturer le caractère d'origine de chacun de ces éléments.

Dans le cas de transformation en façade de ces éléments construits, le projet devra notamment respecter les caractéristiques suivantes :

- L'organisation et la forme générale des volumes bâtis,
- La forme et la pente des toitures,
- La proportion et le rythme des ouvertures et des lucarnes,
- Les éléments de modénature,
- La nature, la couleur et l'appareillage des matériaux de clôture, de façade et de couverture.

### **Aspect**

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

Les projets d'architecture innovante (Volumétrie, ordonnancement, matériaux), dont l'intégration est recherchée, sont admis.

### **PRESCRIPTIONS EN SECTEURS UXa, UXb, UXc et UXd**

#### ***Couvertures***

##### 1) Forme

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

Les parties des constructions édifiées en superstructure telles que ventilation, édicule technique...devront s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

##### 2) Matériaux.

L'utilisation de matériaux de type fibrociment brut, béton brut, ciment gris et tôle ondulée est interdite.

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales apparentes seront de préférence en zinc ou acier.

#### ***Façades***

Une harmonisation de l'ensemble de la zone et une bonne intégration des constructions dans l'environnement seront recherchées.

Le bardage bois naturel, métallique et les murs rideaux d'éléments verriers sont admis. Par contre, les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings....) est interdit.

#### **En secteurs UXa, UXb et UXd**

Les façades postérieures et latérales des bâtiments visibles directement depuis les voies Paul Delouvrier et RD 57 devront être traitées avec autant de soin et en harmonie avec les façades principales.

#### ***Annexes***

En règle générale, les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale.

## **Clôtures**

### 1) Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue doivent être :

- constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical et/ou doublé d'une haie vive,
- constituées d'un grillage rigide (de type panneaux treillis soudé) lorsque ce dernier sera doublé d'une haie persistante, et posé ou non sur un sous-bassement maçonné.

### 2) Clôtures en limites séparatives

En limite latérale, les clôtures doivent être constituées de la même manière que les clôtures en bordure de rue ou d'espace public décrites ci-dessus, ou d'un grillage rigide doublé d'une haie vive.

### 3) Généralités

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

Les ouvertures (porte, portail....) devront s'harmoniser avec la clôture dont elles font partie. Les portails d'accès seront en retrait des voies actuelles ou futures de 5 mètres minimum.

L'emploi de plaques de béton préfabriqué, de cannisses et de toiles plastifiées est interdit en bordure du domaine public.

## **Dispositions diverses**

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une charmille et être non visibles depuis l'espace public.

Les panneaux solaires devront s'intégrer à l'architecture des constructions principales ainsi que sur les bâtiments annexes. En cas de toiture terrasse, ils doivent notamment être implantés avec un recul minimal de 1.50 mètre du bord de la toiture.

Un traitement anti-graffiti sera appliqué sur les parements en bordure de voie ou d'espace public.

L'ensemble des dispositions de l'article UX 11 ne s'applique pas aux équipements publics.

## **PRESCRIPTIONS EN SECTEUR UXe**

### **Couvertures**

#### 1) Forme

Pour les constructions principales, les toitures doivent être à 2 pentes comprises entre 30 et 45 degrés sur l'horizontale.

Pour les constructions annexes et les extensions, les toitures pourront être de plus faible pente. De même, la toiture terrasse est admise.

Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteau) sont interdits.

En façade, le débord de toiture ne doit pas excéder 0.20 mètre. Tout débord en pignon est interdit.

## 2) Matériaux et couleurs

Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m<sup>2</sup> environ), soit en tuile mécanique, soit en bac acier laqué de teinte neutre.

Les toitures des bâtiments identifiés au titre de la loi paysage (article L.123-1-5 7°) seront couvertes soit de tuiles plates, soit de tuiles mécaniques, à l'exclusion de tout autre type de couverture.

L'utilisation de tuiles à rabat est interdite.

Toutefois, les transformations et extensions en ardoise, en tuiles mécaniques anciennes, en cuivre et en bac acier pourront être réalisées à l'identique de l'existant.

## **Ouvertures**

### 1) Proportions

Les ouvertures en toiture sont autorisées à condition que la somme des largeurs n'excède pas le tiers de la longueur de la toiture mesurée à l'égout du toit.

Les lucarnes doivent être de préférence en bâtière ou à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.

Les baies et châssis de toit, les portes cochères et de garage doivent être plus hauts que larges.

Les portes de garage standard sont admises à condition qu'elles soient surmontées d'une imposte.

### 2) Matériaux et couleurs

Les portes doivent être en bois ou en aluminium, et peintes. Le bois apparent vernis et lazuré est interdit.

Les fenêtres doivent être en bois ou en aluminium, et peintes.

Chaque ventail de fenêtre ou porte-fenêtre sera divisé en trois carreaux identiques à dominante verticale ou carrée.

Les menuiseries seront en bois ou en métal et peintes selon les teintes gris vert pastel, bleu vert pastel, beige clair... à l'exclusion du blanc pur.

Les volets doivent être en bois et présenter un aspect similaire aux volets traditionnels (à barres horizontales, sans écharpe et peints), ou aux volets persiennés.

Les linteaux bois et toute structure en bois apparent ne sont pas autorisés.

## **Façades**

### 1) Ordonnancement des ouvertures

Les ouvertures doivent être à dominante verticale. En toiture, elles doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

## 2) Matériaux et couleurs

Les maçonneries en matériaux bruts destinés à être recouverts doivent présenter un ravalement uniforme et être enduites au mortier de chaux naturelle, teinté dans la masse, de ton pierre ocré clair et de finition lissée ou talochée.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings....) est interdit.

Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, ...) seront droits, verticaux et en tableau; ils présenteront une simplicité d'aspect.

## 3) Façades commerciales

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le niveau du rez-de-chaussée.

Les percements de vitrines ne doivent pas dépasser les limites séparatives des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité, et doivent être axés sur les baies des étages supérieurs.

### **Modénature**

Les linteaux des ouvertures seront droits.

Les bandeaux des percements, les chaînages d'angles, la corniche et le soubassement seront soit en pierre de taille calcaire, soit en enduit lissé de teinte contrastant avec celle utilisée sur la façade.

### **Annexes**

Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale.

Les vérandas seront à structure métallique peinte et produit verrier transparent et/ou opaque.

Les abris de jardin peuvent être réalisés en bois naturel ou constitués de matériaux identiques à la construction principale.

### **Clôtures**

#### 1) Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue peuvent être :

- en maçonnerie de moellons apparents. Les joints seront exécutés au mortier de chaux blanche et de sable local arasés au nu du mur essuyés,
- en maçonnerie recouverte par un enduit taloché ou gratté, de teinte sable clair rappelant la pierre calcaire,
- constituées de grilles métalliques peintes ou laquées à barreaudage vertical, fixées sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0.80 mètre.

## 2) Clôtures en limites séparatives

En limite latérale, les clôtures doivent être constituées de la même manière que les clôtures en bordure de rue ou espaces publics décrites ci-dessus, ou d'un grillage doublé ou non de plantations d'essences champêtres.

## 3) Généralités

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

Les ouvertures (porte, portail....) devront s'harmoniser avec la clôture dont elles font partie. Les murs de clôture en moellons apparents existants seront conservés. En cas de réparation, ils seront refaits à l'identique.

### **Divers**

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une charmille et être non visibles depuis l'espace public.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être apposées en façade sur rue.

Les panneaux solaires devront s'intégrer à l'architecture des constructions principales ainsi que sur les bâtiments annexes. En cas de toiture terrasse, ils doivent notamment être implantés avec un recul minimal de 1.50 mètre du bord de la toiture.

Un traitement anti-graffiti sera appliqué sur les parements en bordure de voie ou d'espace public.

L'ensemble des dispositions de l'article UX 11 ne s'applique pas aux équipements publics.

## **Article UX 12**

### **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

#### **Généralités**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les utilisateurs devront prendre toutes les dispositions pour réserver sur leur lot les surfaces nécessaires au stationnement et aux manœuvres de tous les véhicules, y compris les poids lourds, et prévoir des emplacements spécifiques aux visiteurs et véhicules utilitaires.

Si la nature de l'activité nécessite un stationnement d'attente, il sera aménagé une aire réservée à cet effet à l'intérieur de l'unité foncière, adaptée aux besoins de l'entreprise. Concernant les dispositions liées aux aires d'attente et de stationnement des véhicules de type « poids lourds », il est nécessaire de respecter les prescriptions édictées à l'article UX 3 du présent chapitre.



Les dimensions minimales des places de stationnement à l'air libre sont les suivantes :

- longitudinal 5.00 x 2.40 m
- en épi 5.00 x 2.40 m
- perpendiculaire 5.00 x 2.40 m

Les dimensions minimales des places de stationnement couvertes des logements sont les suivantes :

- 6.00 x 3.00 m

Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement :

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5 %. Cette limite pourra être portée à 10 % en cas de terrain dénivelé.

### ***Prescriptions particulières***

Il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :

- pour toute construction, aménagement, ré-aménagement ou changement de destination à usage industriel et artisanal : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage,
- pour toute construction, aménagement, ré-aménagement ou changement de destination à usage d'entrepôt et stockage de moins de 5000 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage
- pour toute construction, aménagement, ré-aménagement ou changement de destination à usage d'entrepôt et de stockage de plus de 5 000 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage,
- pour toute création, construction, aménagement, ré-aménagement ou changement de destination à usage de bureaux et de services : 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage,
- pour toute construction, aménagement, ré-aménagement ou changement de destination à usage de commerce : 3 places de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- pour toute construction, aménagement, ré-aménagement ou changement de destination à usage d'hôtellerie : 1 place de stationnement par chambre d'hôtel et 0,5 place de stationnement par chambre d'hôtel supplémentaire au-delà de 100 chambres, plus une place par autocar par unité de 50 chambres ou fraction supérieure à 50,

- pour toute construction, aménagement, ré-aménagement ou changement de destination à usage de restaurant : 1 place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de surface de salles de restaurant, plus 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres surfaces,
- pour toute construction à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement dont 1 place couverte,

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

Dans le cadre d'un permis d'activité intégrant la réalisation d'un pôle de services complémentaires pouvant inclure restaurants, hôtels ou équipements collectifs divers, un foisonnement de l'ordre de 30 % des places de stationnement requises dans le cadre des activités du pôle de services sera admis.

Nombre minimum d'emplacements abrités de véhicules à deux roues :

- Constructions à usage de salles de spectacles ou de réunion et de commerces : 20% du nombre d'emplacements de voitures,
- Constructions à usage d'hôtels : 5% du nombre d'emplacements de voitures,
- Autres constructions : 10% du nombre d'emplacements de voitures,

Pour l'application de cette règle, le résultat du calcul doit être arrondi au nombre entier le plus proche (la demie étant arrondie au nombre entier supérieur).

L'ensemble des dispositions de l'article UX 12 ne s'applique pas aux équipements publics.

**Article UX 13**

**Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

***Obligation de planter***

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère et représenter au minimum 15 % de la surface de l'unité foncière.

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Selon les nécessités du projet partagé, l'équivalence suivante pourra être utilisée : 1 arbre = 5 m<sup>2</sup> de massifs arbustifs = 8 mètres de linéaire de haies.

L'utilisation d'essences forestières et champêtres est vivement recommandée au moins pour moitié ; l'emploi de conifères fastigiés devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.

***Espaces boisés classés***

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

***Plantations à réaliser***

Les emprises légendées au plan de zonage « plantations à réaliser » doivent être aménagées en espaces verts paysagers.

Ces espaces verts paysagers devront permettre une intégration harmonieuse des infrastructures routières dans le paysage. Ils pourront comporter :

- des mouvements de terre,
- des plans d'eau,
- du gazon, des plantes non ligneuses, des haies, des arbustes en bosquets....,
- des arbres en alignement, en mails ou en bosquets.

Toute réalisation ou modification de la voirie et toute nouvelle construction située dans cette emprise sera préalablement et obligatoirement accompagnée d'une proposition d'aménagement d'ensemble.

***Section 3 - Possibilités d'utilisation du sol***

**Article UX 14**

**Coefficient d'Occupation des Sols**

Non réglementé.