

TITRE II

CHAPITRE II

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qui reçoit des activités existantes et dont il convient de conforter la vocation.

La zone est concernée par les périmètres de bruit « B et C » du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Paris Charles de Gaulle institué par arrêté inter préfectoral du 03 avril 2007.

Par ailleurs, la commune est concernée par le risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des sols argileux et est classée en aléa faible. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autre forme d'utilisation du sol autorisées.

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

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

ARTICLE UX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitat sauf cas visé à l'article UX.2.
- Les constructions liées à l'activité agricole ou forestière.
- En dehors des terrains aménagés, le stationnement de caravanes ou de camping-cars quelle qu'en soit la durée (art. R.111-43 du code de l'urbanisme).
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

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

- Les constructions autorisées dans la zone C du PEB en application des dispositions de l'article L 147-5 du code de l'urbanisme relatif aux contraintes de construction en zone de bruit.
- L'habitat est admis si son existence est nécessaire au fonctionnement, à la surveillance ou à la sécurité de l'activité.

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 directement accès à une voie ouverte à la circulation et en état de viabilité, à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès.

Les caractéristiques des accès doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile, ainsi que de confort de circulation et de manœuvre.

En cas de création d'une ou plusieurs voies, le tracé de celles-ci doit être:

- adapté aux rayons de braquage des véhicules quels qu'ils soient,
- conçu afin d'assurer à terme un maillage des voies locales.

L'accès aux parcelles doit permettre aux véhicules sortants de marquer un arrêt hors de la chaussée pour vérifier que la voie est dégagée.

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

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

Assainissement

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 traité dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduelles d'activités pourra être soumis à un pré-traitement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 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 doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Distribution électriques et de télécommunications

Les réseaux de communication et de distribution de l'énergie doivent être enfouis.

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

Les constructions doivent observer un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux modifications, transformations, extensions des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que les marges de recul existantes ne soient pas diminuées et que les ouvertures créant des vues directes à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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

Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives soit en observant une marge de reculement au moins égale à 4 m.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux modifications, transformations, extensions des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que les marges de recul existantes ne soient pas diminuées et que les ouvertures créant des vues directes à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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

La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être égale à 4 mètres minimum.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UX.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas être supérieure à 70 % de la superficie du terrain.

Les annexes (définition en annexe 1) ne doivent pas avoir une emprise au sol supérieure à 12m² pour les abris de jardin et 20m² pour les garages.

ARTICLE UX.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 mètres de hauteur totale.
La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 6 mètres de hauteur totale si la toiture est à deux pentes et ne doit pas excéder 3 mètres de hauteur totale si la toiture est à une seule pente.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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

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 panneaux solaires sont autorisés avec intégration dans l'épaisseur du toit.

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.

Les matériaux et parements

Les matériaux autorisés sont les 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 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 constructions à usage principal, artisanal, commercial, de bureaux ou de services ainsi que leurs annexes 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 principal hôtelier uniquement peuvent comporter une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants.

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

Les clôtures

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

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres (exception faite des piliers), sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :

- ⇒ par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètre ;
- ⇒ d'éléments métalliques, en bois disposés verticalement, sur un soubassement maçonné et enduit ;
- ⇒ d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,60 mètre de hauteur.

En limites séparatives les clôtures (sauf hauteur maxi de 2 mètres) ne sont pas soumises à une réglementation spécifique, à l'exception des prescriptions édictées au paragraphe ci-dessous.

De manière générale, les clôtures en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sans enduit sont interdites. L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est également interdite.

Dispositions diverses

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

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

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les normes ci-après constituent des minima et n'exonèrent donc pas de l'application du respect du premier alinéa.

construction réservée à l'habitat :

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

constructions à usage de bureaux ou de services :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher doit être consacrée au stationnement des véhicules.

constructions à usage d'activités industrielles :

Une place de stationnement doit être créée, soit par tranche de 50 m² de surface de plancher réalisée, soit par poste.

Constructions à usage d'artisanat :

Il doit être réalisée 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher réalisée.

Hébergement hôtelier, résidence de tourisme, restaurant :

Il doit être créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel ;

Il doit être créé une place de stationnement pour 10 mètres carrés de l'activité du restaurant.

Il doit être réalisé et 1 place car par tranche de 50 chambres.

ARTICLE UX.13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Obligation de planter : Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.

Une liste des plantes déconseillées par la Direction Générale de l'Aviation Civile (DGAC) à proximité des aérodromes est annexée au règlement.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

ARTICLE UX.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Il n'est pas fixé de règle

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

Il n'est pas fixé de règles.