

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

N.B. : La zone UX est concernée pour partie par la zone D du plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome Roissy – Charles De Gaulle annexé au PLU. A ce titre, les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique renforcées prévues à l'article L.147-6 du Code de l'Urbanisme.

Rappel :

- En application des articles R. 421-27 et R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, le conseil municipal a instauré le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal,
- En application de l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme, le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable.

ARTICLE UX 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions et installation à destination d'activité agricole ou forestière,
- Les constructions à destination d'habitation sauf celles autorisées dans l'article 2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées,
- Les aires de stationnement collectif de caravanes non couverts et non clos,
- Les terrains de camping et de caravaning visés dans le code de l'urbanisme,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisir visés dans le code de l'urbanisme.

ARTICLE UX 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à destination d'activité industrielle, d'artisanat, d'entrepôt, de commerce, de bureaux, d'hébergement hôtelier, sous condition de la réalisation des équipements collectifs nécessaires.
- Les constructions à destination 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, et qu'elles soient intégrées au volume principal du bâtiment des activités.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon suffisante eu égard à l'environnement de la zone où elles s'implantent.

ARTICLE UX 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, ouvert à la circulation automobile. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les accès aux établissements seront étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre.

Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse de plus de 30 mètres doivent comporter dans leur partie terminale une plateforme d'évolution permettant aux véhicules de services publics de manœuvrer aisément.

Chaque voie nouvelle doit avoir une plate-forme totale d'une largeur minimale de 8 mètres.

ARTICLE UX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle 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. Ce branchement est à la charge du constructeur.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle ne nécessitant pas de traitement préalable. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égout pluviaux est interdite.

L'autorisation de rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra n'être accordées que sous conditions particulières et notamment la demande d'un pré-traitement.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet d'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.

Electricité et téléphone :

Tout projet de construction doit prendre en compte l'enfouissement des réseaux ou en cas d'impossibilité la dissimulation en façade.

ARTICLE UX 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Par rapport à l'alignement de toutes les voies de desserte interne à la zone (autre que la RD 401), les constructions devront observer une marge de recul au moins égale à 6 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance. Aussi les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

ARTICLE UX 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantés en limite séparative ou en observant une marge de reculement au moins égale à 5 mètres.

Toutefois par rapport à une limite séparative mitoyenne avec une parcelle d'habitation situé en zone urbaine, il n'est pas possible de s'implanter en limite séparative et le recul minimum de tout bâtiment d'activité est porté à 10 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,

- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance. Aussi les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

ARTICLE UX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale 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 ne doit pas excéder 15 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

Cet article ne s'applique pas :

- aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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

des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les prescriptions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles ou innovantes et les extensions et aménagements de construction existantes à la date d'approbation du PLU s'il s'agit d'un projet d'architecture utilisant des technologies énergétiques récentes, sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée. Dans ce cas pourront être mis en œuvre des matériaux non traditionnels ou autre matériau renouvelable.

Parements extérieurs

- Les différents murs des bâtiments doivent présenter une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing ne doivent pas être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.
- Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdites.
- Le ton blanc intégral est interdit.
- Les effets de rayure et de fort contraste sont interdits.

Clôtures

- Tant en bordures 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, sauf pour les piliers.
- Les parties en maçonnerie doivent être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 12 : STATIONNEMENT

Principes

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions et des changements de destination.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelles, des aires de stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat et selon les normes fixés ci-après.

Une surface de 25 m² par emplacement, dégagement compris, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres.

Nombre d'emplacements

- Construction à destination d'habitation autorisées à l'article UX 2 :
Il doit être créé un minimum de deux places de stationnement par logement.

- Constructions à destination de bureaux :
Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à l'usage de bureaux doit être consacrée au stationnement ; dont un minimum de 1% de la SHON devra être alloué au stationnement des cycles.

- Constructions à destination commerciale :

Au-delà des 40 premiers m² de surface de plancher hors œuvre nette, il sera créé une place de stationnement par tranches de 30m² de surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et utilitaires divers.

Un minimum de 0,5% de la SHON devra être alloué au stationnement des cycles et poussettes.

L'emplacement devra se situer à proximité immédiate de l'entrée principale.

- Constructions à destination d'artisanat :

Dans tous les cas, il sera exigé au moins une place de stationnement quelle que soit la SHON de la nouvelle construction.

En outre, une surface au moins égale à 30% de la SHON affectée à l'usage d'artisanat doit être consacrée au stationnement.

De plus, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et utilitaires.

Un minimum de 0,5% de la surface de plancher devra être alloué au stationnement des cycles.

- Hébergement hôtelier :

Il doit être créée un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

- Construction à usage industriel ou d'entrepôt :

Dans tous les cas, il sera exigé au moins une place de stationnement quelle que soit la SHON de la nouvelle construction.

En outre, une surface au moins égale à 50% de la SHON affectée à un usage industriel doit être consacrée au stationnement.

En outre, une surface au moins égale à 30% de la SHON affectée à un usage d'entrepôt doit être consacrée au stationnement.

De plus, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et utilitaires divers.

ARTICLE UX 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés sur un minimum de 80% de leur superficie et à raison d'un arbre au moins par tranche de 150 m² de cette surface.

ARTICLE UX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.