

PLAN LOCAL D'URBANISME  
COMMUNE DE DAMMARIE-LES-LYS

UX

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES CHAPITRE 10 : ZONE UX

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE **modifié**

La zone UX correspond aux zones d'activités situées sur le territoire communal. Elle comporte quatre secteurs : UXa, UXb, UXc et UXd.

- La principale emprise (**UXa**) correspond au Clos Saint Louis, zone industrielle qui s'est développée au début du 20<sup>ème</sup> siècle et qui nécessite aujourd'hui la mise en oeuvre d'un vaste projet de revalorisation. Cette reconversion des friches industrielles pourra être engagée, pour se caler sur le diagnostic du PLH (Plan Local d'Habitat intercommunal), dès lors que les dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCoT) auront été révisées ou modifiées (compte tenu d'un zonage à dominante d'activité). Eu égard aux enjeux et à l'importance de ce territoire enclavé mais localisé à proximité du coeur de l'agglomération melunaise, cette réflexion urbaine pourra être envisagée à l'échelle intercommunale. Dans cette attente, et conformément aux dispositions du SCoT, un corps de règles correspondant à l'occupation actuelle des sols est retenu. Ce secteur est divisé en deux sous-secteurs afin de permettre, dans l'attente du futur projet, une évolution favorable.

Le sous-secteur UXa1 correspond à la majeure partie du site du Clos Saint Louis, emprise sujette à la reconversion vers de l'habitat et de l'activité tertiaire : de nombreux terrains sont délaissés ou inoccupés laissant transparaître une large étendue de friches, en frange du secteur UD mixte dans sa composition (activité et habitat). Le sous-secteur UXa2, présentant les mêmes caractéristiques quant au taux d'occupation des sols et aux activités encore en place, permettrait la possibilité d'implanter un port fluvial, sans changement du mode d'urbanisation. Il est préconisé que les aménagements prennent en considération l'état des sols.

- Le secteur **UXb** reprend les dispositions de la zone d'activité économique de Chamlys. Les deux secteurs UXb1 et UXb2 reprennent les dispositions de la zone d'activité économique de Chamlys. Alors que la sous zone UXb1 est dédiée à une vocation économique et commerciale depuis l'origine et accueille tout type de commerces de petites et moyennes surfaces, la sous zone UXb2 correspond aux commerces de grandes surfaces développant plus de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de vente dont

l'aménagement paysager devrait permettre, s'agissant d'une entrée de ville, une meilleure intégration de la zone d'activités dans son environnement.

- Le secteur **UXc** dispose d'une identité unique en tant qu'elle se cantonne au développement de l'activité immobilière des pavillons d'exposition issus, en partie, de l'ancien lotissement de « la Maisonneraie », pour lesquels il est néanmoins possible d'implanter des activités de type profession libérale sous réserve de ne pas dénaturer le site et son environnement. Elle reprend également les dispositions de la zone d'activité économique de Chamlys.

~~- Enfin, le secteur **UXd** correspond à des petites zones d'activité éparses regroupant notamment le site de la rue de Seine, lequel a, en partie, vocation à accueillir des structures intercommunales telles que la déchetterie et la station d'épuration.~~

**Enfin le secteur **UXd** correspond à des petites zones d'activité éparses regroupant notamment le site de la rue de Seine, lequel a, en partie, vocation à accueillir des structures intercommunales telles que la déchetterie et la station d'épuration:**

**Le sous secteur **UXd1** situé rue de Seine correspond à un site Industriel destiné à accueillir une usine de méthanisation.**

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

### **ARTICLE UX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES **non modifié****

- Dans le secteur UXa (UXa1 et UXa2) : Toute construction ou installation nouvelle de toute nature est expressément interdite excepté les installations liés au fonctionnement du service public ferroviaire, les équipements publics, et les constructions liées (directement ou indirectement) à l'activité et au développement d'un port fluvial.
  
- Dans le secteur UXb (UXb1 et UXb2), Sont interdits :
  - toute nouvelle construction uniquement liée à un usage d'habitat ;
  - le stationnement de caravanes au titre des articles R. 443-4 et R. 443-5 du Code de l'Urbanisme ;
  - les carrières ;
  - les campings et mobil home au titre des articles R.443-3 à R. 443-16 du Code de l'Urbanisme ;
  
- Dans le secteur UXc : Sont interdits :
  - l'extension non modérée des bâtiments existants, dits pavillons d'exposition ;
  - la construction d'annexes ;
  - les constructions destinées à des activités industrielles ou artisanales ;
  - les entrepôts, les dépôts de toute nature et les constructions destinées à du stockage ;
  - les chapiteaux ;
  - les bâtiments agricoles ;
  - les carrières ;
  - le stationnement de caravanes au titre des articles R. 443-4 et R. 443-5 du Code de l'Urbanisme ;
  - les campings et mobil home au titre des articles R.443-6 à R. 443-16 du Code de l'Urbanisme ;
  
- Dans le secteur UXd : Sont interdits :
  - les bâtiments agricoles ;
  - les chapiteaux ;
  - les carrières ;
  - le stationnement de caravanes au titre des articles R. 443-4 et R. 443-5 du Code de l'Urbanisme ;
  - les campings et mobil home au titre des articles R.443-6 à R. 443-16 du Code de l'Urbanisme ;
  
- Dans tous les secteurs, toutes les occupations et utilisations du sol non expressément autorisées à l'article UX 2 sont interdites.

**ARTICLE UX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES non modifié**

**RAPPELS :**

La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

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

L'édification de clôture est soumise à autorisation.

Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 du code l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans la partie de la zone affectée par le bruit de la RD 132, de la RD 142, de la RD 372, de la RD 376, de la RD 372, de la voie SNCF Paris à Montereau et de la voie SNCF Corbeil- Essonne à Montereau, les constructions devront respecter les prescriptions en matière d'isolement acoustique définies par les décrets n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 pris en application de l'article L. 111-11-1 du code de la Construction et de l'Habitation.

Dans les fragments de territoires soumis à des risques d'inondation, délimités par le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) pris en application de l'article L. 562-1 du code de l'environnement et du décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995, l'ensemble des constructions et installations visées au présent article ne sera autorisé que s'il respecte les dispositions réglementaires applicables dudit PPRI joint en annexe.

Les constructions devront respecter les normes d'accessibilité pour la défense contre l'incendie, telles que rappelées dans la notice technique figurant en annexe (Notice réglementaire Accessibilité pour la défense contre l'incendie).

En dehors de l'emprise des terrains affectés par des pollutions d'origine industrielle et des terrains soumis à des risques d'inondation, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve des conditions fixées ci-après :

- Dans tous les secteurs :

- dans l'emprise concernée par l'activité ferroviaire, les équipements publics, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation, à l'entretien, à la rénovation et à l'extension des installations techniques sous réserve qu'elles soient indispensables au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif.

- Dans le sous-secteur UXa1 :

- Sont autorisés, la réhabilitation, l'aménagement intérieur, l'extension modérée des équipements publics, des bâtiments à usage industriel, commercial ou artisanal classés au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 - à l'exception des structures dites SEVESO interdites dans ce secteur - sous réserve qu'ils n'augmentent pas les besoins en termes d'accessibilité par le réseau de voirie et de moyens de lutte contre l'incendie du secteur.

- Dans le sous-secteur UXa2 :

- Sont autorisés, les constructions exclusivement liées (directement ou indirectement) à l'activité et au développement d'un port fluvial.

- sont autorisés, la réhabilitation, l'aménagement intérieur, l'extension modérée des équipements publics, des bâtiments à usage industriel, commercial ou artisanal classés au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 - à l'exception des structures dites SEVESO interdites dans ce secteur - sous réserve qu'ils n'augmentent pas les besoins en termes d'accessibilité par le réseau de voirie et de moyens de lutte contre l'incendie du secteur.

- Dans les sous-secteurs UXb1 et UXb2 :

- la construction des bâtiments destinés au commerce, aux activités tertiaires, de bureaux ou de services, y compris les activités soumises à la commission départementale d'équipement commercial à condition que ces usages n'engendrent pas de nuisances à l'égard du voisinage et qu'ils n'augmentent pas de façon significative les besoins en infrastructures de voiries et réseaux divers ;

- la réhabilitation ou l'extension modérée des équipements publics, de bâtiments à usage industriel, commercial ou artisanal classés ou non classés au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage, une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;

- la construction des équipements publics, de bâtiments à usage industriel, commercial ou artisanal non classés au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage, une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, et sous réserve qu'elle soit strictement liée au développement d'une activité économique existante ;

- les constructions annexes telles que garages couverts, abris techniques liés à l'activité envisagée pourront être intégrées dans le corps principal du bâtiment.

- Les halls d'exposition et de vente, ainsi que tout autre équipement lié à la promotion de l'activité implantée sur la parcelle ;

- les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance de l'établissement ou des établissements implantés (unité foncière), sous les conditions cumulatives suivantes :

- 1- qu'elles soient incorporées au bâtiment d'activité,

- 2- que leurs surfaces ne dépassent pas 30 % de la surface affectée à l'activité. Le permis de construire pourra être refusé si l'activité n'est pas déjà installée sur la zone,

- 3- que leur SHON ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup>.

- les équipements collectifs publics, para publics et installations d'intérêt général ;
- l'aménagement et l'extension modérée des constructions existantes, sous réserves qu'ils n'en modifient pas sensiblement le volume et l'aspect ;
- la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, nonobstant les règles applicables dans la zone, sous réserve que la surface de plancher hors oeuvre nette reconstruite ne soit pas supérieure à celle du bâtiment détruit ;
- les exhaussements et affouillements de sol s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés ou à l'aménagement paysager des espaces libres.
  - Dans le secteur UXc, les constructions du type habitat individuel, sous les conditions cumulatives suivantes :

1 - qu'elles aient la seule vocation soit de logement-témoin intégré dans un ensemble voué à l'exposition de produits immobiliers propres à la Région Ile-de-France, soit d'accueillir des entreprises ou sièges sociaux à vocation de profession libérale du type notaire, avocat, géomètre, architecte, cabinet d'expertise comptable et financière, huissier, professions médicales ;

2 - avec une interdiction totale d'habiter ;

3 - et sous réserve de ne stocker aucun matériau de toute nature en dehors de locaux clos et couverts.

- Dans le secteur UXd :

- la construction d'équipements publics, de bâtiments à usage industriel, commercial ou artisanal, classés ou non au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, sous réserve qu'ils n'augmentent pas de façon significative les besoins en termes d'accessibilité par le réseau de voirie et de moyens de lutte contre l'incendie du secteur, ou à défaut que des mesures soient envisagées pour permettre leur implantation ;

- l'aménagement, l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, la construction de deux annexes par unité foncière.

## 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 **non modifié**

#### PRINCIPES :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée (existante ou à créer dans le respect des conditions énoncées ci-dessous), et dans ce dernier cas, uniquement si elle présente les caractéristiques techniques déclinés aux dispositions suivantes. L'accès sera interdit par les chemins ruraux dès lors que l'unité foncière sera desservie par une autre voirie.

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

#### **3.1. Accès**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries privées et publiques, doivent, de manière générale, être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent :

- permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants ; et d'effectuer des entrées et sorties sans danger ;
  - comprendre une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures (5.50 mètres minimum). Toutefois, dans le seul cas des effets de porche, des chaussées plus étroites,
  - aménagées pour le passage d'une seule file de voitures, peuvent être autorisées ponctuellement sur une longueur maximum de 15 mètres ;
  - prévoir un éclairage générant une uniformité d'éclairement et de luminance sur l'ensemble de la voirie afin de contribuer à une circulation en toute sécurité des piétons et des véhicules.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent se retourner.

#### **3.2. Voirie (croquis)**

##### *3.2.1. Cas général :*

- avoir au moins 5.50 mètres de largeur d'emprise de voirie (hors stationnement), 1.40 mètres de trottoirs des deux cotés (hors mobilier et obstacle). Toutefois, lorsque l'unité foncière à bâtir ou à lotir, est bordée par un mur en pierres apparentes d'une hauteur d'au moins 2 mètres, l'emprise de voirie (hors stationnement) doit être de 5.50 mètres et 1.40 mètres trottoir (hors mobilier et obstacle) ;
- avoir moins de 50 mètres de longueur,
- desservir au plus 5 logements ou des établissements employant au plus 10 personnes.

3.2.2. *Accès ou passage aménagé de plus de 50 mètres de longueur ou desservant plus de 5 logements ou des établissements employant au plus 10 personnes : leur création*

- est soumise au respect minimum des conditions du cas général ci-dessus (article 3.2.1) ;  
- 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 dans la perspective de leur intégration dans la voirie publique communale.

3.2.3. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour, une plate-forme de retournement doit être réalisée.

3.3. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### **3.4. Accessibilité des personnes handicapées à la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique**

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756 et n° 99-757 respectivement relatifs aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique pris pour l'application et à l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique devant faire l'objet des aménagements prévus par l'article 2 de la loi n° 91-663 du 13 juillet 1991, et à l'arrêté du 31 août 1999.

## **ARTICLE UX 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT non modifié**

PRINCIPES :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux publics dans les conditions décrites ci-après.

Pour toute construction, extension, tout raccordement direct entre les conduites d'eau potable et les canalisations d'eaux usées est interdit ; sont de même interdits tous les dispositifs susceptibles de laisser les eaux usées pénétrer dans la conduite d'eau potable, soit par aspiration due à une dépression accidentelle, soit par un refoulement dû à une surpression créée dans la canalisation d'évacuation.

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation ou extension de construction qui requiert une alimentation en eau potable.



## **4.2. Assainissement**

### *4.2.1. Eaux usées*

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, conformément aux articles L. 33 et L. 35-8 du code de la santé publique.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles est soumis à leur traitement préalable : seuls peuvent être rejetés les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives. Or, tous les rejets résultant d'une utilisation de l'eau autre que domestique sont qualifiés de rejets industriels.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent se rejeter dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Nous rappellerons que les pompages dans la nappe phréatique sont soumis à déclaration ou à autorisation auprès des services compétents.

### *4.2.2. Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, les aménagements devront viser à réduire en amont la pollution par temps de pluie, en particulier en ce qui concerne les aires de stationnement en surface. Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositifs techniques dits alternatifs, limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts) et écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.) : ces dispositifs, à charge des constructeurs, doivent être proportionnés et appropriés pour permettre le stockage et la réinjection dans les sols.

Par ailleurs, la continuité de l'écoulement des eaux pluviales et des eaux de ruissellement devra être assurée en permanence dans les fossés.

## **4.3. Desserte téléphonique, électrique et tout autre réseau câblé**

Les réseaux, ainsi que les extensions, raccordements des réseaux et les branchements aux constructions sont obligatoirement enterrés.

**4.4.** L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics.

**ARTICLE UX 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES non modifié/ne s'applique plus**

- Dans le secteur UXa1, pour être constructible, une unité foncière doit présenter une superficie minimum de 10 000 m<sup>2</sup>. Cette règle ne s'applique pas en cas d'aménagement ou d'extension des constructions existantes.

Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

**6.1.** Dans tous les secteurs, les constructions devront être implantées en respectant une marge de recul d'au moins 4.00 mètres par rapport aux voies publiques ou privées existantes. Cette marge de recul est portée à 10 mètres le long des alignements des voies suivantes :

- RD 372,
- Rue des Frères Thibault,
- Rue du Caporal Poussineau,
- Chemin de halage.

**6.2.** Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme et compte tenu des implantations des bâtiments existants d'autres implantations pourront être autorisées ou prescrites.

**6.3.** Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux et équipements techniques (transformateurs, locaux poubelles, etc.) et aux équipements publics.

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

PRINCIPES :

- Dans tous les secteurs :

De manière générale, les constructions ou extensions pourront s'implanter en limite séparative d'un seul ou des deux côtés du bâti sous réserve d'une hauteur maximale des bâtiments à 8 mètres.

Concernant les limites séparatives jouxtant directement les zones pavillonnaires, une zone plantée d'arbres de haute tige à feuillage permanent de 5 mètres devra obligatoirement être respectée

- Dans le secteur UXa, les aménagements de l'existant et extensions devront observer par rapport aux limites séparatives prescrites ci-dessus, la marge de reculement définie ci-après.
- Dans les secteurs UXb et UXd, les constructions et extensions pourront être implantées soit sur la limite séparative prescrite ci-dessus, soit en retrait de celle-ci en observant la marge de reculement définie ci-après.
- Dans le secteur UXc, dans une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement, les constructions et extensions pourront être implantées soit sur la limite séparative prescrite ci-

dessus, soit en retrait de celle-ci en observant la marge de reculement définie ci-après. Au-delà d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement, les constructions devront observer par rapport aux limites séparatives la marge de reculement définie ci-après.

▪ **Marge de reculement**

En cas de marge de reculement, la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2.50 mètres.

▪ Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**Pour le seul secteur UXd1, ce recul pourra être moindre concernant les ouvrages techniques strictement liés et nécessaires au fonctionnement de l'industrie.**

**ARTICLE UX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE **modifié****

▪ Les constructions situées sur une même propriété doivent être implantées en respectant les dispositions suivantes : la distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la construction située en vis-à-vis doit être au moins égale à 6,00 mètres.

▪ Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**Pour le seul secteur UXd1, ce recul pourra être moindre concernant les ouvrages techniques strictement liés et nécessaires au fonctionnement de l'industrie.**

**ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS **non modifié****

▪ Dans les secteurs UXa, UXb2 et UXd : L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

▪ Dans le secteur UXb1 : L'extension de l'existant est possible dans la limite d'une augmentation maximale de 30 % de l'emprise au sol bâtie existante au jour d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

En cas de démolition de l'ensemble de l'existant ou d'implantation sur une parcelle non bâtie, toute nouvelle construction devra être édifiée dans la limite d'une emprise au sol de 50 %.

▪ Dans le secteur UXc : Toute construction devra être édifiée dans la limite d'une emprise au sol de 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.

▪ Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**ARTICLE UX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS **modifié****

PRINCIPE : La hauteur se mesure par la distance verticale séparant tout point de la construction au terrain naturel existant avant travaux, jusqu'au faîtage. Néanmoins, cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de cheminées (lesquelles doivent s'insérer dans l'environnement – cf. article 13).

**10.1.** La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder R+1+C soit 10 mètres mesurés depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus élevé de la construction.

**10.2.** Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'aménagement d'une construction existante

### **10.3. Règles particulières**

Ces règles ne s'appliquent toutefois pas aux bâtiments existants dans lesquelles serait fait un aménagement ou une transformation. Toutefois pour les bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles définies ci-dessus, il pourra être pris en considération comme hauteur maximale, la hauteur préexistante.

Des règles de hauteur différentes pourront être imposées si la construction projetée doit s'insérer entre des constructions existantes d'une hauteur différente de celle autorisée ci-avant. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**Pour le seul secteur UXd1 et uniquement pour les ouvrages techniques strictement liés et nécessaires au fonctionnement de l'industrie tels que les cuves, la hauteur maximale autorisée ne pourra excéder 20 m.**

## **ARTICLE UX 11 : ASPECT EXTERIEUR modifié**

PRINCIPES :

- L'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable. L'aspect esthétique des constructions nouvelles doit être étudié de manière à assurer une parfaite intégration dans le paysage urbain, nonobstant l'extension, adjonctions, modifications des constructions existantes qui devront s'harmoniser avec le corps du bâti principal du bâtiment existant.

1 Toute autorisation de construire ne sera pas accordée 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

- **CHARTRE DES COULEURS :** Toute construction ou modification devra respecter la charte de couleurs jointe en annexe 7 du présent PLU, qui impose un nuancier conseil aux projets de rénovation de façades ou de construction, afin que ceux-ci s'inscrivent de façon cohérente dans les paysages urbains ou naturels locaux.

Cette disposition est toutefois complétée en zone UXb par la possibilité d'employer en façade des matériaux naturels ou d'aspect naturel comme le bois. Par exception, les dispositions relatives à la charte des couleurs ne s'appliquent pas aux franchises.

**Une dérogation à la charte des couleurs pourra être faite pour le seul sous secteur UXd et pour des ouvrages techniques liés à l'industrie tels que les cuves.**

### **11.1. Toitures**

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

Les constructions annexes d'une hauteur totale n'excédant pas 5 mètres peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant à faible pente. Ces toitures devront être recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur du bâtiment principal. La toiture des annexes devra être s'harmoniser avec l'aspect du bâtiment principal.

- **ASPECT DE LA COUVERTURE** : pour les zones UXa1 et UXc, les toitures en pente doivent être recouvertes en tuiles plates aspect vieilli à recouvrement (60 au m<sup>2</sup> minimum pour les parcelles concernées par le L. 123-1 7°, sauf si les bâtiments existants utilisent des matériaux différents) ou en matériaux aspect ardoise, zinc ou cuivre en harmonie avec les constructions avoisinantes. Néanmoins, cette règle ne s'applique pas pour les toitures à la Mansart qui doivent être expressément recouvertes, pour le terrasson en matériaux aspect zinc, et pour le brisis, en matériaux aspect ardoise.

La toiture des annexes détachées de la construction principale devra s'harmoniser avec l'aspect du bâtiment principal.

#### **11.2. Réseaux**

Ils seront encastrés dans les façades pour les nouvelles constructions. Les coffrets de compteurs seront encastrés dans les nouvelles clôtures ou les façades de nouvelles constructions en harmonie avec celles-ci.

#### **11.3. Parements extérieurs**

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

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

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent respecter la charte de couleurs jointe en annexe 7 du présent PLU, qui impose un nuancier conseil aux projets de rénovation de façades ou de construction, afin que ceux-ci s'inscrivent de façon cohérente dans les paysages urbains ou naturels.

**Pour le seul sous secteur UXd1 il sera possible d'autoriser uniquement pour certains ouvrages techniques particuliers l'utilisation de béton non peint (notamment les cuves).**

#### **11.4. 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 ou projetées sur la propriété, ou avec les clôtures voisines.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres. Toutefois, des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol dûment justifiées (en cas de restauration de l'existant (mur et portail), reconstruction à l'identique, extension de l'existant).

Lorsque la nature et la configuration du terrain naturel les rendent nécessaires, la construction de murs de soutènement est autorisée.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement classé ou non, une clôture pourra être imposée, tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives. Dans ce cas, la clôture sera doublée de plantations de telle manière qu'elle assure un écran visuel efficace.

Les murs de clôture doivent être obligatoirement enduits sur les deux côtés.

LIMITE : Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

#### **11.5. Dispositions diverses**

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis la voie publique.
- La publicité doit être conforme à la réglementation en vigueur.
- Terrassements et fouilles pour l'implantation des constructions : Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 mètres des limites séparative est interdit.
- Les systèmes de climatisation doivent être intégrés dans les constructions nouvelles ou doivent être insérés dans le bâtiment.
- Les antennes paraboliques seront de diamètre limité. Elles seront implantées en dessous du niveau du faîtage du toit, et de façon à être peu visible du domaine public.

11.6. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour la construction, l'extension, l'aménagement des équipements publics, d'intérêt général ou collectif.

#### **ARTICLE UX 12 : STATIONNEMENT **modifié****

PRINCIPES :

**Les aires réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre aux besoins des constructions, des installations ou des aménagements admis dans la zone, selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après. En cas de construction neuve et d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre de l'opération le nombre d'emplacements requis, il pourra être fait application des dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, notamment en ce qui concerne le montant de la participation financière éventuellement exigible.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente dans les 5 premiers mètres suivant l'alignement ne pourra excéder 5%.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Stationnement en bataille à 90 °

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2.30 mètres sans obstacle,
- largeur : 2.60 mètres si obstacle d'un ou des deux côtés,
- dégagement : 5 mètres.

En cas de stationnement longitudinal, chaque emplacement devra remplir les caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5.30 mètres si aucun obstacle
- longueur : 5.60 mètres si obstacle d'un ou des deux côtés,
- largeur : 2 mètres,
- dégagement : 3.50 mètres.

En cas de stationnement en épi, chaque emplacement devra remplir les caractéristiques minimales suivantes :

- Stationnement en épi à 45° Stationnement en épi à 75°
- longueur : 4.80 mètres, Longueur : 5.10 mètres
  - largeur : 2.20 mètres, Largeur : 2.25 mètres
  - dégagement : 3.50 mètres. Dégagement : 4.50 mètres

Stationnement en épi à 60°

- longueur : 5.15 mètres
- largeur : 2.25 mètres
- dégagement : 4 mètres

### **12.1. Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement**

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets n° 99-756 et n° 99-757 respectivement relatifs aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique pris pour l'application et à l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique devant faire l'objet des aménagements prévus par l'article 2 de la loi n° 91-663 du 13 juillet 1991, 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.

### **12.2. Nombre d'emplacements requis**

- Constructions à usage industriel, commercial et/ou artisanal

Au-delà d'une surface de plancher hors oeuvre nette de 40 m<sup>2</sup>, il sera créé 2.5 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette de plancher de l'établissement, calculée à partir des 40 premiers m<sup>2</sup>. En outre, il devra être aménagé des aires suffisantes pour l'évolution et le stationnement des camions et autres véhicules utilitaires.

**Pour le sous-secteur UXd1, il sera possible d'adapter le nombre de places aux besoins de la construction et/ou de l'équipement.**

**Les besoins en stationnements ainsi établis devront être dument justifiés.**

- Constructions à usage de bureaux

Il sera réalisé une surface consacrée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre nette affectée à usage de bureaux.



Les dispositions applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles qui sont appliquées aux établissements auxquels on peut le plus directement les assimiler.

**12.3.** Toutes ces dispositions s'appliquent aussi en cas d'aménagement ou d'extension modérée des constructions existantes, et doivent être superposées à l'existant en place à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

**12.4.** Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### **ARTICLE UX 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES **non modifié****

#### **13.1. Principes sur l'obligation de planter et caractéristiques paysagères :**

- L'autorisation de travaux ou le permis de construire peuvent être subordonnés au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations, etc.).
- Les caractéristiques paysagères et les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, en fonction de leur état sanitaire, par des plantations d'espèces équivalentes ou indigènes.
- Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.
- Même en cas de réaménagement, les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de superficie affectée à cet usage.
- Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétique et sonore) devront être entourées par une haie végétale formant écran.
- Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres de haute tige et de haies d'essence locale formant écran en particulier pour les dépôts, installations nuisantes, etc.
- Les arbres isolés ou plantations mentionnées au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L. 123-1 7° et par application de l'article L. 442-2 du code de l'Urbanisme.

#### **13.2. Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au document graphique (pièce n°3.1) sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **13.3. Espaces boisés non classés**

Les constructions ne seront autorisées que :

- un relevé des arbres à conserver, à abattre et à replanter sera exigé à l'appui de la demande d'autorisation de construire ;
- et que si leur insertion dans le site est soigneusement étudiée.



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

### **ARTICLE UX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL ne s'applique plus**

**14.1.** Pour les zones UXb, UXc et UXd, il n'est pas fixé de COS. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UX 3 à UX 13.

**14.2.** Pour la zone UXa : le coefficient d'occupation du sol est fixé à 1.00.

#### **14.3. Règles particulières**

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation des constructions est envisagée.

**14.4.** Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réalisation, d'extension, d'aménagement d'un équipement public, notamment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.