

## ZONE UX

La zone UX est occupée par des activités artisanales, par des petites ou moyennes industries (entrepôts d'une emprise au sol inférieure à 6 000 m<sup>2</sup> sauf en zone **UXb**), des activités tertiaires et de services publics et d'intérêt général. Il y a un sous secteur **UXa** à destination exclusive de bureaux, hébergement hôtelier et de services publics et d'intérêt collectif. Le sous secteur **UXp** correspond à une zone de terrains pollués.

### ARTICLE UX 1- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'Article UX 2 :

- L'ensemble des constructions, dont le niveau de rez de chaussée ou de sous-sol serait positionné sous la cote de 5 m NGF (protection par rapport à la montée des eaux en période de crue de la Seine) ;
- Les établissements recevant du public difficilement évacuables (comme les hôpitaux, les résidences de personnes âgées, les établissements pénitentiaires) à l'intérieur du périmètre ZEI BO ;
- Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public
- Les terrains de camping et de caravanage et le stationnement de caravanes isolées ;
- Le dépôt d'objets résiduels hors d'usage (carcasses d'auto, appareils ménagers, ...) ;
- L'exploitation de carrières.

### ARTICLE UX 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées soumises à conditions spéciales

Avant toute nouvelle utilisation d'un site répertorié dans BASIAS, il conviendra de vérifier le niveau de pollution des sols et, en cas de pollution avérée, il faudra rendre le site compatible avec l'usage prévu. Notamment en l'état actuel le sous secteur **UXp** est inconstructible.

#### *Prise en compte des périmètres d'isolement ZPEL et ZEI :*

La (ou les) distance(s) à prendre en compte-correspondant au(x) périmètre(s) de danger – pour l'application des dispositions décrites au présent article ci-après, est (sont) inscrite(s) sur le document graphique réglementaire.

Sont admis sous conditions :

Dans le périmètre ZPEL :

- Les constructions ou l'extension des constructions pour des activités artisanales, pour de petites industries (entrepôts d'une surface au sol inférieure à 6 000 m<sup>2</sup>) et pour des activités tertiaires qui engendrent les distances d'isolement ou pour les activités voisines qui concourent à ses fabrications, à la transformation de ses produits ou à leur conditionnement, sous réserve :
  - que les activités exercées n'entraînent pas la présence simultanée de plus de 10 personnes à l'hectare en moyenne par unité foncière ;
  - que les risques qu'elles génèrent n'augmentent pas l'impact des courbes enveloppes de zone de danger sur les zones d'habitat existantes.

Dans le périmètre ZEI :

- Les constructions ou l'extension des constructions pour des activités artisanales, pour de petites industries (entrepôts d'une emprise au sol inférieure à 6 000 m<sup>2</sup>), pour des activités tertiaires et de services, reconnus nécessaires pour l'exercice des activités industrielles admises (restaurant d'entreprise, salle de réunion, ...) sous réserve :
  - que les activités exercées n'entraînent pas la présence simultanée de plus de 25 personnes à l'hectare en moyenne par unité foncière ;
  - que les risques qu'elles génèrent n'augmentent pas l'impact des courbes enveloppes de zone de danger sur les zones d'habitat existantes.

Sous réserve du respect des règles de protection dans les périmètres d'isolement ZPEL et ZEI, sont admis dans le secteur UX :

- Les constructions et les extensions des constructions pour des activités artisanales, pour de petites industries (entrepôts d'une emprise au sol inférieure à 6 000 m<sup>2</sup>) et pour des activités tertiaires ;
- Certaines constructions nouvelles, extensions, changements de destination à condition qu'ils soient liés au caractère général de la zone, y compris en zone **UXa**, tels que :
  - Les constructions à usage commercial,

- Les restaurants,
- Les stations-service et les garages associés.
- Les constructions ou le changement de destination des bâtiments existants afin d'y aménager un seul logement de moins de 50 m<sup>2</sup> par unité foncière et à condition qu'il soit destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la maintenance ou la surveillance des établissements visés aux alinéas précédents ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol visées ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...)
- La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :-qu'elles soient liées et nécessaires aux autres activités autorisées
- qu'elles entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Les ouvrages techniques d'intérêt public qui ne sont pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci ;
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'une construction, d'un ouvrage technique ou d'un aménagement routier ;
- La reconstruction à l'identique (sans changement de destination ou création de logement supplémentaire) sur le même emplacement des constructions détruites soit à la suite d'un sinistre soit pour des motifs techniques ou d'insalubrité
- Les occupations induites précitées et ci-après exposées dans l'ensemble des secteurs sont autorisées à condition que leur nature et leur utilisation :
  - n'entraînent pas pour le voisinage des atteintes à la sécurité des personnes et des biens ;
  - ne produisent pas des nuisances occasionnées en particulier par le bruit et les odeurs ;
  - n'engendre pas l'interdiction de construire visée à l'article UX1 concernant la protection par rapport à la montée des eaux en période de crue de la Seine ;
  - n'affectent pas le caractère et la qualité de l'environnement et des paysages.

### **ARTICLE UX 3 - Desserte par les voies et accès aux voies**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

La constructibilité des terrains enclavés sera subordonnée à l'existence d'une servitude de passage instituée juridiquement.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment : trafic poids lourds, défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures.

L'autorisation de construire sera délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec l'intensité de la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

Les parcelles qui ne possèdent pas d'accès direct sur une voie ouverte à la circulation publique doivent être desservies par une ou des voie(s) privée(s) dont la largeur d'emprise minimum est de 10 m.

Les accès à partir de la RD13 seront limités en nombre et doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 100 m de part et d'autre de l'axe de l'accès situé à 3 m en retrait de la bordure de la chaussée.

Les voies en impasse doivent être aménagées avec une plate-forme de retournement.

### **ARTICLE UX 4 - Desserte par les réseaux**

#### *Alimentation en eau*

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### *Assainissement eaux ménagères et eaux vannes*

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

*Assainissement et évacuation des eaux résiduaires industrielles :*

devra être conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions particulières définies ci-après :

- Les eaux résiduaires industrielles non conformes aux normes du milieu naturel et autres eaux usées de toutes natures à épurer ne doivent pas être mélangées avec les eaux pluviales ;
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement (lorsque celle-ci est autorisée) doit être subordonnée à un pré-traitement approprié. A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur à la date de la demande de permis de construire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

*Assainissement eaux pluviales*

Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds. Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage régulation, drains d'infiltration,...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, un prétraitement, de type dessablage déshuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des évasements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 10 l/s/ha. En tout état de cause, ils devront être conforme aux exigences de la CREA

*Collecte sélective des ordures et déchets*

Pour toutes constructions autorisées il devra être prévu un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures et déchets et conforme aux prescriptions de la CREA.

**ARTICLE UX 5 - Caractéristiques des terrains**

La constructibilité des terrains qui relèvent de l'assainissement non collectif est appréciée au regard du projet de construction ou d'extension, et du dispositif d'assainissement — techniquement et juridiquement possible — retenu.

Il n'est pas fixé de prescription spéciale dans les autres cas.

**ARTICLE UX 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent respecter une distance minimum de 10 m, comptée à partir de la limite d'emprise publique.

Les constructions qui suivent peuvent soit être édifiées en limite de domaine public, soit respecter le recul de 10 mètres :

- les guérites et bureaux de gardiens.- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.- les murs et clôtures sur voies et emprises publiques

**ARTICLE UX 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance horizontale minimum à respecter entre la limite de propriété et la construction sera égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Lorsque les constructions doivent s'implanter par rapport à des limites faisant la séparation avec une autre zone à caractère d'habitat (zones UC, UD), ou d'urbanisation future pour une vocation dominante d'habitat (1AUa), la distance minimale à respecter sera portée à 10 mètres.

Pour tenir compte des pointes de pignons, la différence d'altitude à prendre en considération sera diminuée de la hauteur entre le faîtage et l'égout du toit, sans préjudice des distances minimales respectivement fixées.

Les implantations précitées sont autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions relatives à l'accès et à la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et contre les autres risques technologiques.

### **ARTICLE UX 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre constructions fixes et non démontables doit être suffisante pour garantir le fonctionnement et le passages du matériel de lutte contre l'incendie et l'accès facile des services de secours.

### **ARTICLE UX 9 - Emprise au sol**

En zone UX strict, le coefficient maximum d'emprise au sol des constructions de toute nature est de 70%.

En zone UXa, le coefficient maximum d'emprise au sol des constructions de toute nature est de 75%.

Dans le cas de construction d'extension(s) d'un bâti existant à la date d'approbation du présent PLU, et dont le coefficient maximum d'emprise au sol est atteint ou susceptible de l'être du fait de la (ou des) construction(s) projetée(s), une emprise au sol supplémentaire de 20 m<sup>2</sup> par unité foncière peut être autorisée.

### **ARTICLE UX 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions selon les modalités de l'article 5 des dispositions générales du présent règlement avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout ou l'acrotère du bâtiment ; ouvrages techniques et autres superstructures exclus (cheminée, clocher, machinerie d'ascenseur).

Aux Essarts, la hauteur des constructions ne peut excéder 12 m ; toutefois sur une emprise limitée et pour des raisons exclusivement techniques liées à l'exploitation, cette hauteur peut être portée à 14 mètres.

Dans la basse ville, la hauteur des constructions ne peut excéder 15 m ; toutefois sur une emprise limitée et pour des raisons exclusivement techniques liées à l'exploitation, cette hauteur peut être portée à 17 mètres.

En zone **UXa** la hauteur ne peut excéder 9 mètres.

La hauteur maximale des constructions d'habitation sera fixée par la typologie correspondant à R +1 + comble ou par une hauteur maximum de 7 m à l'égout et à l'acrotère ; les surhauteurs admises ensuite doivent s'inscrire sous un plan incliné à 45° à partir de l'égout ou de l'acrotère.

Dans le couloir EDF destiné au passage des lignes, la hauteur est limitée à 8 m.

### **ARTICLE UX 11 - Aspect extérieur et aménagement des abords**

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et aux paysages urbains et ruraux.

Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement immédiat.

L'orientation du bâti et des lignes de faîtage devra accompagner les lignes de composition et de structure urbaine données par les tracés (voies, passage, ...), le parcellaire et les constructions environnantes.

*Façades :*

Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

*Les clôtures :*

Sauf nécessité technique ou sécuritaire, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de la moitié de la hauteur, le rapport 1/3 plein étant recommandé. Il est recommandé des clôtures végétalisées ou permettant la vue sur les espaces plantés ou libres.

Les clôtures ne pourront dépasser une hauteur de 2 m, sauf cas de mur de clôture faisant aussi office de mur de soutènement. Des adaptations de hauteur pourront être autorisées pour des raisons techniques ou de sécurité.

En zone **UXa**, conformément à l'article R 421-12-d, les modifications ou la suppression de clôtures sur les emprises et voiries publiques sont soumises à déclaration préalable.

Les coffrets EDF ainsi que les boîtes aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures ou en limite de propriété.

*Enseignes :*

Les pré-enseignes ne sont autorisées que sur les éléments constituant le portail d'entrée. L'enseigne de l'activité sera obligatoirement sur une ou plusieurs façades, sans jamais dépasser l'égout du toit ou l'acrotère.

## **ARTICLE UX 12 - Obligations en matière d'aires de stationnement**

*Stationnement des véhicules à moteur*

Le stationnement de la totalité des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (personnel, visiteurs, livraisons) doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Pour les constructions neuves à usage d'habitation individuelle — nécessaires à l'activité — , il est exigé 2 places de stationnement à l'extérieur de la construction par logement.

- Pour les constructions à usage d'activités tertiaires
  - 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de SHON (norme plafond).
- Pour les établissements industriels ou artisanaux, il est exigé :
  - 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de SHON.
- Pour les établissements commerciaux
  - Jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de SHON : 2 places de stationnement par établissement.
  - Au-delà de 50 m<sup>2</sup> de SHON. : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de SHON.
- Pour les constructions à usage de restaurant
  - 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.

*Stationnement des cycles*

Pour les équipements recevant du public, les établissements commerciaux et les locaux d'activités et de service, le stationnement des cycles devra être assuré par des équipements spécifiques (type arceau support) ; ceux-ci devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

- Pour les entreprises et les administrations,
  - 1 emplacement matérialisé et équipé pour 5 employés,
- Pour les établissements recevant du public, ainsi que pour les établissements commerciaux
  - 1 emplacement matérialisé et équipé par 50 m<sup>2</sup> de SHON, jusqu'à 1000 m<sup>2</sup> de SHON
  - 1 emplacement matérialisé et équipé par 100 m<sup>2</sup> de SHON, au delà des 1000 premiers m<sup>2</sup> de SHON.

## **ARTICLE UX 13 - Obligations en matière d'espaces libres**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en privilégiant les essences locales. Dans les zones UXa, il sera procédé à des plantations d'arbres de haut-jet et d'essence forestière.

Les espaces extérieurs des constructions doivent assurer une qualité et une unité de traitement, interdisant l'utilisation sous forme résiduelle des fonds de parcelles ; sont particulièrement concernées par cette interdiction, les aires de stockage qui ne relèveront pas d'un véritable projet architectural ou paysager.

## **ARTICLE UX 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

