

## **DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Ux**

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

#### **Extrait du rapport de présentation :**

La zone Ux recouvre des terrains à vocation d'activités situés au centre et au sud du village dont il convient de maintenir la destination.

### **RAPPELS**

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- . Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- . Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés\* au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.
- . Un aléa fort de risque de retrait gonflement des argiles : Lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol en cas de vente d'un terrain non bâti constructible et pour les constructions nouvelles. Pour information, le présent règlement intègre en Annexe le guide régional « Les constructions sur terrains argileux en Ile de France » rappelant les règles à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

---

**ARTICLE Ux 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****1.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES**

- 1.11 Les constructions à destination agricole.
- 1.12 Les constructions à usage de stationnement collectif.
- 1.13 Les carrières.
- 1.14 Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées au-delà de la tolérance figurant à l'article 2.
- 1.15 Les parcs d'attraction.
- 1.16 Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- 1.17 Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux.
- 1.18 Les constructions à destination de commerce.
- 1.19 Les constructions à destination d'habitation autres que celles autorisées à l'article Ux2.

---

**ARTICLE Ux 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****2.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.11 Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration préalable à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard au caractère de la zone ou à son environnement.
- 2.12 Les constructions à usage d'habitation et logement de fonction à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement ou au gardiennage des installations industrielles, artisanales ou de service, implantées dans la zone et sous réserve d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel.
- 2.13 Le stationnement des caravanes est limité à une seule caravane par unité foncière.
- 2.14 La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect des dispositions des articles 3 à 16.

### **ARTICLE Ux 3 – DESSERTE ET ACCES**

- 3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire directement par une façade sur rue.
- 3.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **ARTICLE Ux 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

- 4.11 Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

- 4.21 Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- 4.22 Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- 4.23 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

#### **4.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

- 4.31 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.
- 4.32 En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non imperméabilisation adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées en fonction des opportunités à ciel ouvert ou enterrées et intégrées au parti architectural et à l'urbanisme.

- 4.33 Les eaux issues des parkings subiront un traitement de débordage, déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

#### **4.4 TELECOMMUNICATIONS – ELECTRICITE – COLLECTE SELECTIVE**

- 4.41 Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être réalisé en souterrain jusqu'en limite du domaine public.
- 4.42 Pour toute construction, des dispositions particulières permettant la dissimulation (haie vive, etc...) ou l'intégration dans la construction des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective doivent être prévues.
- 4.43 Pour toute construction, des dispositions particulières permettant la dissimulation (haie vive, etc...) ou l'intégration dans la construction des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective doivent être prévues.

### **ARTICLE Ux 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014.

### **ARTICLE Ux 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **6.1 REGLES GENERALES**

- 6.11 Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres.
- 6.12 Les postes de transformation électrique ou de détente gaz peuvent être implantés en retrait ou à l'alignement des voies à condition que par leur aspect et leur présentation ils s'intègrent parfaitement aux clôtures ou constructions qui les jouxtent.

### **ARTICLE Ux 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1 Les constructions doivent être implantées en observant la marge de reculement définie ci-après :
- la marge de reculement par rapport aux limites séparatives ne pourra être inférieure à 10 mètres.

#### **ARTICLE Ux 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

- 8.1 Une distance au moins égale à 8 mètres est exigée entre deux bâtiments non contigus. Cette distance est mesurée perpendiculairement à l'une au moins des façades concernées.

#### **ARTICLE Ux 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- 9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

#### **ARTICLE Ux 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **10.1 DEFINITION**

- 10.13 la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère).  
Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

- 10.14 Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction.

##### **10.2 HAUTEUR MAXIMALE**

- 10.21 La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

#### **ARTICLE Ux 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **11.1 ASPECT GENERAL**

- 11.12 Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

## **11.2 PAREMENTS EXTERIEURS**

- 11.21 Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- 11.22 Le blanc pur pour les enduits et les enduits faussement rustiques sont interdits.

## **11.3 CLÔTURES**

- 11.31 Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- 11.32 Les clôtures seront constituées d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive composée d'essences locales.
- 11.33 La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

## **11.4 DISPOSITIONS DIVERSES**

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

## **ARTICLE Ux 12 – STATIONNEMENT**

### **12.1 PRINCIPES**

- 12.11 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 2 du présent règlement.
- 12.12 L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

### **12.2 LE STATIONNEMENT DES VELOS**

- 12.21 Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe du présent règlement.



## **ARTICLE Ux 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1 ESPACES BOISES CLASSES**

13.11 Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

### **13.2 OBLIGATION DE PLANTER**

13.21 Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

Tout arbre abattu doit être remplacé.

13.22 Au moins 30 % de la superficie totale de l'unité foncière doivent être traités en pleine terre et plantés.

Les dallages paysagers pour stationnement ou circulation des voitures (par exemple de type evergreen ou autres) ne sont pas considérés comme des surfaces de pleine terre et plantées.

13.23 Les espaces plantés doivent comporter un minimum de :

- 1 arbre de basse tige (moins de 7 m à l'état adulte) par unité foncière lorsque la surface plantée est inférieure à 100 m<sup>2</sup>.
- 1 arbre de haute tige (plus de 7 m à l'état adulte) par 50 m<sup>2</sup> de surface plantée lorsqu'elle est supérieure à 100 m<sup>2</sup>. A la plantation, ces arbres devront avoir une hauteur au moins égale à 2 m.

13.24 Les espaces couverts par la trame « Plantation à créer », figurant au document graphique N°4.2, doivent être plantés au minimum d'1 arbre de haute tige ou d'1 arbre de basse tige pour 50 m<sup>2</sup> de surface plantée.

13.25 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

13.26 Les éléments qui ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques (caravane, citerne à gaz liquéfié ou à mazout) seront dissimulés par des écrans plantés sur trois des quatre côtés.

13.27 En limite des zones d'habitat, il sera constitué un espace vert comportant au moins deux rangées d'arbres de hautes tiges, complétées par une haie vive à feuillage suffisamment dense pour former écran.



**ARTICLE Ux 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014.

**ARTICLE Ux. 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain, à savoir :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables.

Et a minima des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire doivent être installés pour les constructions nouvelles excepté pour les extensions et les constructions annexes.

**ARTICLE Ux. 16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les articles L 111-5-1 et R 111-14 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.