

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UX regroupe un ensemble de différents secteurs destinés exclusivement à l'activité industrielle et artisanale, ainsi qu'au commerce.

Ces différents secteurs sont au nombre de trois :

1. le secteur UXa situé d'une part de chaque côté de l'avenue de la Victoire et pénétrant jusqu'au centre commercial La Verrière; et d'autre part, le long de la rue François de Tessan, lieudit Le Clos Godet. Ce secteur regroupe des activités commerciales présentant des surfaces de vente importantes.
2. le secteur UXb regroupant l'ensemble des établissements industriels du Nord Est de la commune, la ZAC se trouvant désormais intégrée à la zone UX, intégration confortée par la création du pont Ampère. Le secteur UXb comprend également la zone artisanale située de part et d'autre de l'allée des Platanes.
3. le secteur UXc composé exclusivement de l'emprise de l'usine COGNIS, classée "SEVESO".

Une partie de la zone UX est comprise dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Marne, les dispositions particulières à ces secteurs figurent dans le règlement du PPRI (Pièce n°5 D1 – Servitudes d'Utilité Publique), tant en ce qui concerne les possibilités d'occupation du sol, que les prescriptions urbanistiques et constructives édictées pour chaque zone concernée.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 1 : TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

a) - Dans tous les secteurs

- ✓ Les bâtiments d'exploitation agricole,
- ✓ Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UX2,
- ✓ Les lotissements à usage d'habitation ou de jardin,
- ✓ Les terrains aménagés de camping et de caravanning,
- ✓ Le stationnement des caravanes isolées,
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou d'aménagements d'espaces libres ou d'ouvrages publics,
- ✓ Les constructions, lotissements et occupations du sol de toute nature dans les territoires soumis à des risques d'inondation délimités au document graphique, sauf celles visées dans l'article UX2.
- ✓ les modes d'utilisation du sol interdits par le PPRI (article 1 du règlement), en fonction de la zone concernée.

b) - Dans le secteur UXa

- ✓ La création d'installations classées soumises à autorisation préalable au titre de la loi n° 76.663 du 19/07/1976.

c) - Dans le secteur UXb

- ✓ Les installations destinées aux activités sportives et de loisirs.
- ✓ Les constructions à usage d'habitation individuelle ou collective ainsi que les établissements recevant du public à l'intérieur de la zone de protection de 480 m instituée autour de l'usine COGNIS (dispositions qualifiées Projet d'Intérêt Général par arrêté préfectoral du 12/10/1988)

d) - Dans le secteur UXc

- ✓ Les constructions à usage d'habitation individuelle ou collective ainsi que les établissements recevant du public à l'intérieur de la zone de protection de 480 m instituée autour de l'usine COGNIS (dispositions qualifiées Projet d'Intérêt Général par arrêté préfectoral du 12/10/1988)

ARTICLE UX 2 : TYPES D'OCCUPATION DU SOL SOUMIS A CONDITION PARTICULIERE

Sont admis sous conditions particulières :

a) – Dans tous les secteurs

- ✓ Les constructions à usage 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 établissements.
- ✓ Les modes particuliers d'utilisation du sol soumis aux dispositions des articles R.442-1 à 13 du Code de l'Urbanisme, nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone.
- ✓ Les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.
- ✓ Les modes d'utilisation du sol soumis à conditions par le règlement de PPRI (article 2) en fonction de la zone concernée.

b) – Dans le secteur UXa

- ✓ L'aménagement et l'extension des installations classées soumises à autorisation préalable au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 à condition que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer en tant que de besoin, l'aspect général des constructions et installations.

Section II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, ou éventuellement, obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

La création des voies de desserte 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 en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

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

1°) Accès particuliers : ils doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- a) desservir des établissements occupant au plus 10 personnes,
- b) avoir au moins 3,50 m de largeur
- c) avoir moins de 50 m de longueur

2°) Voies secondaires : elles devront présenter les caractéristiques suivantes :

- a) avoir une largeur totale d'emprise au moins égale à 8 m avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures. Des chaussées plus étroites, aménagées pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite n'excède pas 50 m et qu'une bonne visibilité soit assurée.
- b) les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

D'une manière générale, à l'intérieur d'une propriété, toute construction devra pouvoir être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 m de largeur.

Il n'est pas fixé de règles :

- ✓ En cas d'aménagement, avec ou sans changement de destination, ou d'extension mesurée de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- ✓ Pour les équipements collectifs,

ARTICLE UX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à certaines conditions et notamment à leur traitement préalable.

Pour les installations classées existantes ou leurs extensions, le rejet direct dans le milieu naturel après un traitement adéquat interne à l'établissement doit être la solution privilégiée.

Pour les installations classées soumises à autorisation, le rejet vers une station collective ne peut être envisagé que sur la base d'une étude d'impact, telle que prévue par l'article 34 de l'arrêté du 2 février 1998, et tenant compte des caractéristiques de la station. Dans ce cas, la démonstration de l'acceptabilité de l'effluent dans une station d'épuration collective doit être technique eu égard aux caractéristiques de l'effluent après prétraitement, des capacités de la station collective, de ses performances et de la sensibilité du milieu récepteur.

Enfin, si les diverses études réalisées par l'industriel permettent de conclure à l'acceptabilité de ses effluents dans la station collective, le branchement ne peut être effectif qu'après avoir été autorisé par la collectivité publique en application de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 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 recueillant les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

3 – Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

ARTICLE UX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NON REGLEMENTE

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

1°- Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins 6 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

a) - Dans le secteur UXa :

Au long de la RN 3 et de la RN 36, les constructions nouvelles devront observer une marge de reculement d'au moins 10 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de ces voies. Toutefois, dans une bande comprise entre 4 m et 10 m mesurée à partir de cette même emprise, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, seront autorisées dans une limite de 20 % de la surface hors œuvre nette existante.

b) – Dans le secteur UXb :

Au long de l'emprise SNCF, les constructions devront observer une marge de reculement de 20 m par rapport à cette emprise.

2°- Il n'est pas fixé de marge de reculement pour l'implantation de bâtiments de faible importance destinés au fonctionnement de l'établissement (poste électrique, local poubelles, sas de livraisons, etc...), ainsi que pour l'implantation des constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone.

Au long du canal de l'Ourcq, les constructions nouvelles devront observer une marge de reculement de 10 mètres mesurée à partir de l'emprise du canal.

Il n'est pas fixé de règles :

- ✓ En cas d'aménagement, avec ou sans changement de destination, ou d'extension mesurée de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- ✓ Pour les équipements collectifs,

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

1°- Dans tous les secteurs :

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit en retrait des limites séparatives
- Soit sur une ou plusieurs des limites séparatives

En cas d'implantation en limite séparative, des mesures particulières devront être prises afin d'éviter la propagation des incendies.

En cas de retrait, la marge de reculement est ainsi définie :

- ✓ à la moitié de la hauteur de façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 4 m.
- ✓ lorsque la propriété comporte des limites séparatives en coïncidence avec une autre zone que la zone UX, les constructions devront respecter une marge de reculement spéciale d'au moins 15m de profondeur par rapport à ces limites. Cette marge devra être traitée conformément aux dispositions de l'article UX 13.

Cette marge de reculement pourra être ramenée à 10 m dans le cas de construction de logements de gardiennage. La distance de 20 m sera toutefois conservée par rapport à l'emprise SNCF.

Un accès à une voie publique éventuelle pourra y être aménagé à condition qu'il soit unique par établissement et que son emprise n'excède pas 8 m.

2°- Dans le secteur UXc :

- ✓ Les constructions nouvelles devront être implantées en retrait des limites séparatives de propriété. Cette marge de reculement sera au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 10 mètres.
- ✓ Aucune construction ne sera implantée sur les limites séparatives à l'exception des annexes ne comportant ni atelier de fabrication, ni stockage. Ces annexes ne devront pas excéder 4 mètres de hauteur totale.

Il n'est pas fixé de règles :

- ✓ En cas d'aménagement, avec ou sans changement de destination, ou d'extension mesurée de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- ✓ Pour les équipements collectifs,

ARTICLE UX 8 – IMPLANTATION DE PLUSIEURS CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Des constructions non contiguës élevées sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une et l'autre au moins égale à 5 mètres.

Il n'est pas fixé de règles :

- ✓ En cas d' aménagement, avec ou sans changement de destination, ou d'extension mesurée de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- ✓ Pour les équipements collectifs,

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les annexes ne peut excéder 70% de la superficie de la propriété.

Dans les secteurs concernés par le PPRI (Plan n° 5D 4), les possibilités maximales d'emprise au sol devront être appréciées en fonction des dispositions réglementaires de la zone concernée.

Dans les autres secteurs, il n'est pas fixé de règles.

- ✓ En cas d' aménagement, avec ou sans changement de destination, ou d'extension mesurée de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- ✓ Pour les équipements collectifs,

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles ne doivent pas excéder une hauteur plafond de 12 mètres.

Toutefois, des dépassements ponctuels de la hauteur plafond fixée à 12 mètres pourront être autorisés pour les installations industrielles qui le requièrent (silos, cheminées etc...) Ces installations particulières ne pourront excéder 25 mètres.

Dans les secteurs concernés par le PPRI (plan n°5 D4), la cote du premier plancher habitable ou fonctionnel des constructions admises devra respecter la réglementation de chaque zone du PPRI (article 4-1 du règlement de PPRI)

Il n'est pas fixé de règles (à l'exception de celles relevant du PPRI) :

- ✓ En cas d' aménagement, avec ou sans changement de destination, ou d'extension mesurée de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- ✓ Pour les équipements collectifs,

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Parements extérieurs :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

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

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Clôtures

Les clôtures, tant sur les voies publiques que sur les limites séparatives ne pourront dépasser une hauteur de 2,50m

Elles seront constituées de grilles ou de grillages sur un éventuel mur bahut dont la hauteur ne dépassera pas, 60 cm.

Dans les secteurs concernés par le PPRI (plan n° 5 D4) les clôtures devront respecter les prescriptions ou interdictions édictées dans le règlement de la zone concernée.

Dispositions diverses

En vue de prévenir les risques de pollution des eaux, l'implantation des réservoirs simple enveloppe enterrés pour le stockage des liquides inflammables est interdite. Tous les réservoirs enterrés devront être à double paroi acier, soit placés dans une fosse, tels que prescrits dans l'arrêté du 22 juin 1998 relatif aux réservoirs enterrés de liquides inflammables et de leurs équipements annexes.

ARTICLE UX 12 – STATIONNEMENT

1 - Principes :

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 devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur pourra être autorisé à les réaliser (ou à participer à leur réalisation) sur un autre terrain qui ne devra pas être distant de plus de 300 mètres des constructions ou installations à desservir.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf impossibilité technique.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement : 5,50 mètres

⇒ soit une surface moyenne d'environ 24 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

2 - Nombre d'emplacements

❑ Constructions à usage d'habitat individuel

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées.

❑ Constructions à usage de bureaux privés ou publics

Une surface au moins égale à 60 % de la surface développée de planchers, hors œuvre nette, de la construction sera affectée au stationnement.

❑ Etablissements industriels et entrepôts

Il sera créé une place de stationnement pour deux emplois.

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

❑ Etablissements commerciaux

Pour 100 m² de surface hors œuvre nette affectée à la vente, il sera créé :

1° Pour les établissements commerciaux d'alimentation :

- ✓ 5 places pour les établissements de moins de 2000 m² de surface de vente
- ✓ 6 places pour les établissements de 2000 m² à 3000 m² de surface de vente
- ✓ 8 places pour les établissements de plus de 3000 m² de surface de vente.

2° - Pour les autres grandes surfaces :

- ✓ 5 places

❑ Hôtels, restaurants

Il doit être aménagé une place de stationnement pour :

- 2 chambres d'hôtel
- 10 m² de salle de restaurant,

Il n'est pas fixé de règles :

- ✓ Pour les équipements collectifs

ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Néant

2 - Terrains boisés non classés :

Néant

3 - Obligation de planter :

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de cette surface plantée.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations seront organisées selon un projet paysagé adapté.

La marge de reculement prévue à l'article 6 du présent règlement sera traitée en jardin d'agrément, hors voies d'accès et desserte des constructions.

La marge de reculement spéciale de 15 mètres prévue à l'article 7 paragraphe 1 alinéa 3 du présent règlement en bordure du secteur UX b sera plantée dans sa totalité par des arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre par 100 m², hormis les emplacements des constructions ou installations qui peuvent être autorisées dans ladite marge.

SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

NON REGLEMENTE.