

# Zone UX

## *CARACTERE DE LA ZONE*

Cette zone correspond à une forme mixte d'occupation des sols.

Il s'agit de l'ensemble situé en entrée de ville Nord regroupant les terrains libres de constructions, dont la vocation devra permettre à la fois d'accueillir des activités commerciales et des logements dans des formes mixtes.

## *DESTINATION DE LA ZONE*

Cette zone est à vocation mixte.

Elle destinée à recevoir des activités économiques et commerciales et des constructions à vocation d'habitat dans un ensemble cohérent avec les autres zones règlementaires proches.

## **ARTICLE UX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- Les dépôts de toute nature à l'air libre ou enfouis pouvant générer des nuisances ou des risques, sauf conditions particulières ;
- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les carrières et extraction de matériaux ;
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs, et le stationnement de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des aménagements paysagers ou d'équipements publics ou au travaux de construction ;
- Les entrepôts et aires de stockage qui ne sont pas liés à l'activité autorisée ;
- Les installations classées ou inscrites.

## **ARTICLE UX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUSMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les dépôts et stockage de matériaux s'ils correspondent à une activité exercée dans la zone sous réserve qu'ils soient isolés de l'espace public par un ou des écrans de verdure et sous réserve qu'il ne nuisent pas aux logements proches tant en termes de nuisances sonores, olfactives, visuelles et circulatoires ;
- Les constructions à usage de bureaux, de services, d'artisanat ou de commerces sous réserve qu'il ne nuisent pas aux logements proches tant en termes de nuisances sonores, olfactives, visuelles et circulatoires ;

## **ARTICLE UX 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS**

- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.
  - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères..., et de façon plus générale respecter les dispositions de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme.
  - Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès, et avoir une largeur minimale de 3,50 m.
- Entre autres les groupes de plus de deux garages individuels doivent ne comporter qu'une seule sortie sur la voie publique.

## **ARTICLE UX 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau potable**

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

### **2. Assainissement**

#### Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, c'est-à-dire de réseaux séparatifs, les réseaux sur le terrain assiette du projet, devront être également séparatifs.

Les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation. L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisé sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

#### Eaux pluviales :

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

### **3. Réseaux divers**

#### Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

#### Télécommunications et télévision (câble) :

Tout raccordement d'une installation pourra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

## **ARTICLE UX 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé

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

- Toutes les constructions nouvelles devront être implantées en retrait d'au moins 5 m l'alignement de la voirie.
- Les extensions pourront se faire dans le prolongement de la façade du bâtiment existant.

#### EXEMPTIONS :

- *La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *Les équipements et ouvrages publics ;*
- *Les équipements collectifs d'intérêt général.*

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

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation devront être implantées à au moins 10 m des limites séparatives des parcelles consacrées à l'activité, au commerce, au service ou à l'artisanat.
- Dans les autres cas : possibilité d'implantation des constructions à l'alignement des limites séparatives ou en retrait d'au moins 1,90 m.

#### EXEMPTIONS :

- *La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *Les équipements et ouvrages publics ;*
- *Les équipements collectifs d'intérêt général.*

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

Les aires de stockage, les abris nécessaires au stockage ou les locaux de dépôts et de stockage, qui sont autorisés en zone UX devront être implantés à au moins 20 m des locaux consacrés à l'habitation.

## ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol maximum des constructions autorisées à usage d'habitation ne peut être excéder 40 % du terrain d'assiette.
- L'emprise au sol maximum des constructions autorisées à usage d'activités ne peut excéder 50 % du terrain d'assiette.

### PRECISION :

Si une construction associe habitation et une autre vocation, comme de l'activité, du commerce, du service ou de l'artisanat, c'est la SHON applicable la plus importante qui désigne la vocation dominante de la construction et des règles qui lui sont applicables (*Si la SHON affectée à l'habitation est dominante, la construction devra respecter les règles concernant l'habitation*).

### EXEMPTIONS :

- *La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *Les équipements et ouvrages publics ;*
- *Les équipements collectifs d'intérêt général.*

## ARTICLE UX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale pour toute constructions nouvelles ne peut excéder 15 m au faîtage.

### EXEMPTIONS :

- *La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *Les équipements et ouvrages publics ;*
- *Les équipements collectifs d'intérêt général.*
- *les ouvrages de faible emprise tels que les cheminées, réservoirs, etc.*

## ARTICLE UX 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE D'HABITATION DEVRONT RESPECTER LA REGLEMENTATION DEFINIE CI-APRES :

**- Les constructions nouvelles, devront respecter les formes architecturales traditionnelles locales. Les bâtiments construits devront s'intégrer dans le paysage urbain de Nanteuil-lès-Meaux et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain dans lequel elles se trouvent.**

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit pour les constructions principales : chalet, maison alsacienne, maison normande, etc.

### **PANS DE TOITURES :**

- Les toitures des corps de bâtiments principaux doivent comprendre deux ou plusieurs pans dont l'inclinaison est comprise entre 35 et 45°.

- Toutefois elles peuvent comprendre des petites parties en toiture terrasse, non visibles depuis la voie de desserte ou composées de 1, 3 ou 4 pans.
- Toutefois sont autorisées :
  - Les autres formes de toiture en cas d'extension dans le prolongement de la toiture d'une construction existante,
  - Les autres formes de toiture en cas d'extension inférieure ou égale à 40 % de la SHON du bâtiment existant,
  - Les toitures ne comprenant qu'un seul pan inférieur à 25°, dans le cas de véranda,

#### **COUVERTURE DE TOITURES :**

- Les toitures doivent être recouvertes de tuiles de terre cuite plates, les verrières sont admises à condition que leur surface n'excède pas 30 % du pan de toiture qui les accueille.
- Toutefois,
  - Les constructions ou parties de construction qui par essence sont en grande partie vitrée (véranda, serres...) peuvent comprendre une toiture entièrement vitrée.
  - En cas de réfection d'une partie seulement d'un pan de toiture, il doit être utilisé, soit ce type de tuile, soit le matériau identique à celui pré-existant.
  - Pour les toitures à la Mansart existantes, la toiture doit être en ardoise et, le cas échéant pour la partie supérieure, en zinc.
  - Les gouttières devront, le long de la départementale avoir l'aspect du zinc.

#### **ÉCLAIREMENT DE TOITURE**

- Lorsque l'éclairage des combles est assuré par des lucarnes ou des fenêtres de toit, la somme des largeurs de celles-ci ne peut excéder, par versant, le tiers de la longueur du faîtage.
- Les lucarnes ne doivent comprendre qu'une seule baie dont la hauteur est supérieure à la largeur,
- La lucarne doit être :
  - Soit engagée dans la façade de la construction,
  - Soit en retrait de cette façade à condition que sa taille soit modeste et son implantation discrète.
- Les toitures des lucarnes doivent être composées d'un, de deux ou de trois pans. En aucun cas elles ne peuvent admettre des surfaces courbes.

#### **LES FAÇADES**

- Les linteaux apparents sont interdits
- Les murs doivent être :
  - Soit recouverts d'enduit d'aspect taloché ou gratté,
  - Soit en moellons apparent à joints « beurrés »
- En cas de réalisation de soubassement, ceux-ci ne devront pas avoir une hauteur supérieure à 0.40 et devront être réalisés par au moins l'une des techniques suivantes :
  - Différence de relief ou de traitement de surface avec l'enduit de façade,
  - Différence de nuance colorée,
  - Différence de granulométrie de l'enduit,
  - Briques.
- Les ornements (corniches, bandeaux, modénatures ...) existantes doivent être conservées ou remplacées. Les antennes paraboliques ne doivent pas être visible depuis la rue.

#### **CLÔTURES :**

##### En bordure de la voie de desserte, la clôture est constituée :

- Soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximum de 1 m de hauteur surmonté :
  - d'une structure ajourée qui pourra être constituée de fer forgé, bois aluminium, pvc, par exemple) ;
  - d'un grillage,
- Soit un mur plein d'une hauteur maximale de 2,10 m.

##### Pour les autres clôtures :

- Soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximum de 1 m de hauteur surmonté :
    - d'une structure ajourée qui pourra être constituée de fer forgé, bois aluminium, pvc, par exemple) ;
    - d'un grillage,
  - Soit de planches en ciment (par exemple),
  - Soit d'un grillage doublé d'une haie vive, le cas échéant,
  - Soit un mur plein d'une hauteur maximale de 2,10 m.
- Les murs de clôture devront être recouverts d'enduit de type ou d'aspect taloché ou gratté ou réalisé en moellons apparent à joints « beurrés », de préférence.
  - L'extension des clôtures existantes ne respectant pas les présentes règles pourront être autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à l'esthétique du secteur.
  - La hauteur totale de toute clôture y compris des piliers ne devra pas à excéder 2,10 m à compter du Terrain Naturel de référence.

**LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE D'ACTIVITES, DE COMMERCE, DE SERVICES, D'ENTREPOT, D'ARTISANAT, D'HOTELLERIE, DEVRONT RESPECTER LA REGLEMENTATION DEFINIE CI-APRES :**

- Les bâtiments et annexes autorisés présenteront une architecture simple et soignée.
- Les différentes faces et façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et donc de façon homogène de telle sorte qu'elles puissent être vues avec intérêt des différentes voies de circulation tant externes qu'internes à la zone et des espaces libres ou plantés.

**CLOTURES :**

- Sur rue s'il est fait usage de clôture, celle-ci devra être simple, sobre et de teinte discrète.
- Sa hauteur sera limitée à 2,10 m.
- En limite séparative, les clôtures seront constituées d'un grillage doublé d'une haie vive.
- Les clôtures constituées par exemple de poteaux et plaques préfabriquées en béton sont interdites, sauf si elles ne comportent qu'une seule plaque béton au sol, n'excédant pas 0,40 m de hauteur.
- Pour les habitations éventuelles projetées dans cette zone, les prescriptions imposables concernant l'aspect extérieur sont celles définies à l'article UB 11 du règlement de la zone UB.

**PRECISION :**

Si une construction associe habitation et une autre vocation, comme de l'activité, du commerce, du service ou de l'artisanat, c'est la SHON applicable la plus importante qui désigne la vocation dominante de la construction et des règles qui lui sont applicables (*Si la SHON affectée à l'habitation est dominante, la construction devra respecter les règles concernant l'habitation*).

**EXEMPTIONS :**

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.
- Les annexes et les abris de jardin.

**ARTICLE UX 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

**DIMENSIONS MINIMALES DES PLACES DE STATIONNEMENT :**

Places normales : 5,00 m x 2,50 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

**SURFACE DE STATIONNEMENT :**

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

**Pour les constructions individuelles à usage d'habitation :**

2 places de stationnement dans la propriété.

Cette prescription n'est pas applicable dans le cas de la reconstruction d'un bâtiment après démolition ou sinistre.

**Pour les constructions collectives à usage d'habitation :**

Au moins 1 place de stationnement par studio.

2 places de stationnement pour les autres logements.

**Pour les logements sociaux :**

Au moins 1 place de stationnement / logement.

Pour les établissements commerciaux, services et activités, commerces courants :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement pourra être exigée.

Pour les restaurants et les hôtels :

Hôtels = 1 place / chambre.

Restaurants = 1 place / 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Autres occupations du sol :

Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée avec un minimum de 1 place / 100 m<sup>2</sup> de SHON.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

## **ARTICLE UX 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

**Obligation de planter :**

- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou remplacées par des espèces similaires.
- Les espaces libres ou engazonnés doivent représenter au moins 20 % de la superficie du terrain, hors voirie et trottoirs internes à la zone UX.
- En bordure des espaces urbains et naturels, des haies constituées d'essences locales de composition variée devront être plantées ou conservées sur une largeur de 10 m.
- Si la clôture sur rue est implantée en retrait de l'alignement, l'espace compris entre celle-ci et l'alignement doit être planté ou seulement engazonné si des plantations réduisent la visibilité.
- Les essences susceptibles d'être menacées par le feu bactérien sont interdites.
- Les espaces verts devront être plantés à raison de 1 arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace libre de constructions.
- Les aires de stationnement devront être plantées à raison de 1 arbre de haute tige par tranche de 5 places de stationnement.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.

## **ARTICLE UX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le coefficient d'occupation des sols se définit comme suit :

- le COS applicable aux constructions à usage d'activités et de commerces est de 0,20 ;
- le COS applicable aux constructions à usage d'habitat est de 0,40.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradations notoires ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et ouvrages publics ;
- Les équipements collectifs d'intérêt général.