

Département de Seine-et-Marne

Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau

## Plan Local d'Urbanisme de Ury

REVISION AU TITRE DE L'ARTICLE L.153-34  
DU CODE DE L'URBANISME

Projet d'extension de Lalique Beauty Services

REGLEMENT  
(zone UX)

2.1

Date	Modifications / Observations
10 décembre 2020	Dossier approuvé par la communauté d'agglomération



1, Rue Nicéphore NIEPCE  
45700 VILLEMANDEUR  
Tel : 02.38.89.87.79  
Fax : 02.38.89.11.28  
urbanisme@ecmo.fr

DOSSIER :  
E06798

## CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UX correspond aux sites d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux, hôtelières.

Dans la commune, il s'agit du site des Plaquières et du Moulin à vent.

Le site de production de parfum situé Chemin de Mont à Grillons, le long de l'A6 est classé en sous-secteur UXa.

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant que « **espace paysager à protéger** » et « **plantations d'alignement** » en application de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire tout ou partie d'un « espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » identifiés en application de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

### ARTICLE UX 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités agricoles,
- les entrepôts non couverts,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,

*Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et « plantations d'alignement »*

Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après :

- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d' « espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement ».

### ARTICLE UX 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article UX 1, sont admis :

- les habitations des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur le terrain. Dans la mesure du possible, les locaux d'habitation devront être inclus dans l'un des bâtiments d'activités ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être liés ou nécessaires aux besoins du personnel des établissements autorisés dans la zone ;
- Les constructions à usage d'activités commerciales dans la limite de 500 m<sup>2</sup> SHON.

*Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et « plantations d'alignement »*

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.
- Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13, l'abattage d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » est autorisé.

ARTICLE UX 3

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les nouveaux accès et les nouvelles voies de desserte doivent présenter une largeur utile d'au moins 4m.

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. (Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée.)

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

L'accès sera organisé de façon à ce qu'il se fasse par l'intérieur de la zone.

VOIES

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent se retourner.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

#### ARTICLE UX 4

##### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

---

*Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues lors de la demande et de l'instruction du permis de construire ou de l'autorisation d'urbanisme pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables ou la réalisation de construction d'architecture innovante.*

#### *4.1- Alimentation en eau potable*

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

#### *4.2- Assainissement*

##### *a) Eaux usées domestiques et industrielles*

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au Zonage d'Assainissement.

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à un pré-traitement et devra respecter les normes en vigueur.

##### *b) Eaux pluviales*

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être traitées dans la parcelle.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un pré traitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau.

Le rejet des eaux pluviales en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

#### 4.3- Desserte téléphonique, électrique et câble

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents (concessionnaires, gestionnaires de réseaux,).

#### ARTICLE UX 5

##### LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Sans objet.

#### ARTICLE UX 6

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Les constructions doivent être implantées en retrait :

- de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'A6, **et dans le respect de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme,**
- **de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 152 et dans le respect de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme,**
- de 10 m de l'alignement ou de la limite de l'emprise qui s'y substitue pour les autres voies.

Dans les autres cas, elles doivent s'implanter en retrait de 5 m par rapport à l'alignement ou à la limite de l'emprise qui s'y substitue.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

#### ARTICLE UX 7

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

Les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait,
- soit en limite séparative.

Les constructions devront être implantées à 3m minimum en retrait des autres limites.

En cas d'isolation extérieure d'une construction existante déjà implantée à 3 m des limites séparatives latérales, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,5 m maximum pour permettre les dispositifs d'isolation.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux infrastructures et superstructure dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.*

#### ARTICLE UX 8

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Sans objet.

#### ARTICLE UX 9

##### L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 80 % de la superficie du terrain.

## ARTICLE UX 10

### LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage hormis en secteur UXa.

La hauteur des annexes<sup>13</sup> par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) ne doit pas excéder 5 mètres au faîtage hormis en secteur UXa.

En secteur UXa :

- La hauteur maximale des constructions n'excèdera pas 12 mètres.
- La hauteur maximale des annexes n'excèdera pas 8 mètres.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux infrastructures et superstructure.*

## ARTICLE UX 11

### L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

#### 11.1 Règles générales

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du bourg, ni à l'harmonie des perceptions visuelles.

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Le « niveau 0 » de hauteur de la construction est calculé par rapport au terrain naturel et à l'axe central de la construction.

Les talutages extérieurs à l'emprise bâtie sont interdits.

#### 11.2 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. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques de construction, parpaings, etc...) est interdit.

Si une clôture est établie en bordure de voies ou en limite séparative, celle-ci ne pourra avoir une hauteur supérieure à 2m, sauf nécessité particulière de protection.

Au droit des accès sur la voie publique, une bonne visibilité latérale doit être assurée.

Les clôtures sur rue doivent être constituées soit :

- d'une haie vive doublée ou non d'un grillage
- d'aucune clôture

#### 11.3 Toitures

Les bardages masquant les toitures doivent le faire sur toutes les façades.

Les toitures des constructions doivent être composées d'une toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente.

#### 11.4 Murs

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de types briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Lorsque les façades sont traitées sous forme de bardage, celui-ci doit descendre jusqu'au sol.

---

<sup>13</sup> Voir Définitions

### 11.5 Matériaux de construction

La couleur de revêtement des façades et des toitures doit être choisie dans les gammes de gris, d'ocre clair à brun ou de vert. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade.

Les teintes des enduits extérieurs doivent se rapporter aux tons référencés en annexe.

Les couleurs blanches et noires sont interdites ainsi que les teintes vives ou brillantes.

Dans le cadre d'une extension de construction ou la réalisation d'une nouvelle construction, les murs et la toiture de celle-ci doivent être réalisés avec des matériaux semblables à la construction existante.

---

#### ARTICLE UX 12

##### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

### 12.1- Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes des stationnements pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les règles sont définies ci-après.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>.

### 12.2- Normes de stationnement

Il est exigé un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

---

#### ARTICLE UX 13

##### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

---

#### **Protections :**

Les éléments du paysage à préserver et les plantations d'alignement, repérés au plan de zonage sont à préserver ou à conforter.

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Paysager à Protéger au titre de l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme, toute construction ou aménagement devra sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés.

#### *Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger »*

Tout individu du monde végétal abattu au sein d'un « espace paysager à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un nouvel individu d'une circonférence au moins égale à 18 – 20 cm mesurés à 1 m du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

Pour les arbres abattus situés dans les 10 premiers mètres comptés à partir de la limite d'emprise d'un « espace paysager à protéger », la replantation doit être effectuée à l'intérieur de cette bande de 10 mètres.

Les plantations d'alignement repérées au plan de zonage doivent être préservées.

---

**Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les plantations doivent être d'essence locale (voir liste en annexe).

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être en pleine terre et végétalisés sur un minimum de 5% de la superficie de la parcelle.

Un plan des plantations projetées sera annexé à la demande du permis de construire.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.

Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations, les dépôts et travaux divers autorisés dans la zone.

La marge de recul des constructions devra être traitée en espace vert paysager.

La constitution de bandes paysagères plantées (arbres, haies) d'essences locales (voir liste en annexe) est encouragée :

- le long de la façade des parcelles,
- à l'intérieur des clôtures sur rue,
- en fond de parcelle constituant l'enveloppe urbaine,
- sur la façade de terrain ouvrant sur une voie circulée ou un chemin piétonnier,
- sur la façade de terrain ouvrant sur un espace public.

*Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables lors de la demande du permis de construire ou la réalisation de construction d'architecture innovante.*

---

ARTICLE UX 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE R.123-10

---

Sans objet