

## TITRE II

## Chapitre IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

*La zone UX correspond à une zone d'activité artisanale implantée à l'entrée Ouest de la commune à proximité du village d'Orgenoy. Cet ensemble, de faible densité bâtie, regroupe principalement des bâtiments d'activité et de dépôt ainsi que quelques logements pour les personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement de la zone.*

*Les futures constructions devront respecter les règles qui ont dirigé les premières implantations afin de garantir un aménagement homogène.*



---

# 1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

article **UX1**

Types d'occupations du sol autorisés :

---

## Occupations ou utilisations du sol admises

---

### 1. Rappels

---

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- . 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.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.
- . Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.

### 2. Sont autorisées

---

**La reconstruction** d'un bâtiment en cas de sinistre dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que la demande de permis de construire :

- respecte la destination initiale du bâtiment, ou soit conforme aux utilisations et occupations du sol admises dans la zone.

Cette reconstruction d'un bâtiment sinistré n'est pas soumise aux dispositions du présent règlement à l'exception de celles de l'article 11 relatives à l'aspect extérieur des constructions.

**Les constructions destinées à abriter des activités artisanales, industrielles, d'entrepôts, de commerces, de bureaux et de services, hôtelières** à condition que :

- elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,  
et/ou
- elles n'apportent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, excessive au regard du caractère de la zone, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile,  
et/ou
- que, par leur taille ou leur organisation, elles ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone.

---

**Les constructions à destination d'habitation** à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.

**Les équipements collectifs**, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage et de prendre toutes les dispositions pour limiter la gêne qui pourrait en découler.

**Les affouillements et exhaussements** du sol s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

---

article **UX2** Types d'occupations du sol interdits :

---

**Occupations ou utilisations du sol interdites**

---

**1 - Rappels**

---

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

---

**2 - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à l'exception de celles autorisées à l'article UX 2.

Les constructions à destination agricole.

Les constructions à usage de stationnement collectif.

Les carrières ou décharges.

Le stationnement des caravanes et des mobil-homes visibles de l'espace public et l'aménagement des terrains pour leur accueil.

Le camping à la parcelle, les terrains de camping et caravaning ainsi que les habitations légères et de loisirs.

Les parcs d'attraction.

Les dépôts de véhicules.

Les pylônes de radiotéléphonie.

# 2 Conditions de l'occupation du sol

article **UX3**

## Accès et voirie

### Accès

Les accès doivent être adaptés au projet et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La création d'un accès peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

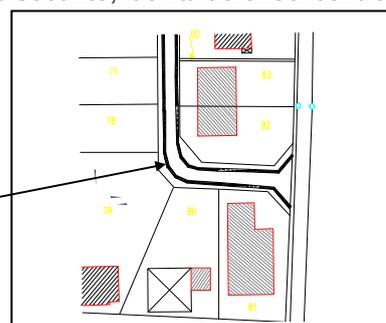
Sur la voie communale n°4 de Perthes à Orgenoy, tout nouvel accès est interdit.

### Voirie

Les constructions et installations devront être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Seuls sont constructibles les terrains situés en bordure de la voie identifiée par un filet noir au document graphique 3.2.

Filet noir



article **UX4**

## Desserte par les réseaux

### Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

### Assainissement

**. Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques devront être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

Les eaux usées d'origine industrielle pourront être déversées :

- soit dans le milieu naturel après un traitement adéquat interne à l'établissement,
- soit dans le réseau public sous réserve de l'autorisation préalable de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

**. Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent la collecte des eaux pluviales dans un réseau séparatif, s'il existe, au droit du terrain concerné.

En l'absence de réseau, le constructeur prend à sa charge la réalisation d'ouvrages conformes à l'avis des services compétents.

Le raccordement des eaux pluviales dans le réseau public des eaux usées est interdit.

**Electricité - télécommunication**

Les lignes de transport d'énergie électrique, les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

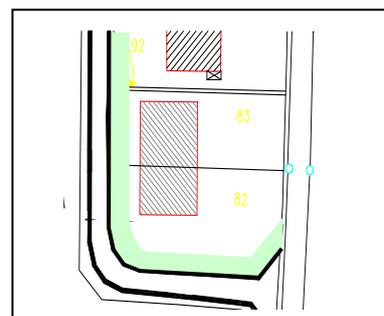
article **UX5****Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

article **UX6****Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toutes les nouvelles constructions, doivent respecter un retrait minimum de 5 m par rapport à la voie identifiée par un filet noir au document graphique 3.2.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'implantation de postes de transformation électrique à condition que par leur aspect et leur présentation, ils s'intègrent parfaitement aux clôtures ou constructions qui les jouxtent.



 Retrait de 5 m par rapport à la voie identifiée par un filet noir

article **UX7**

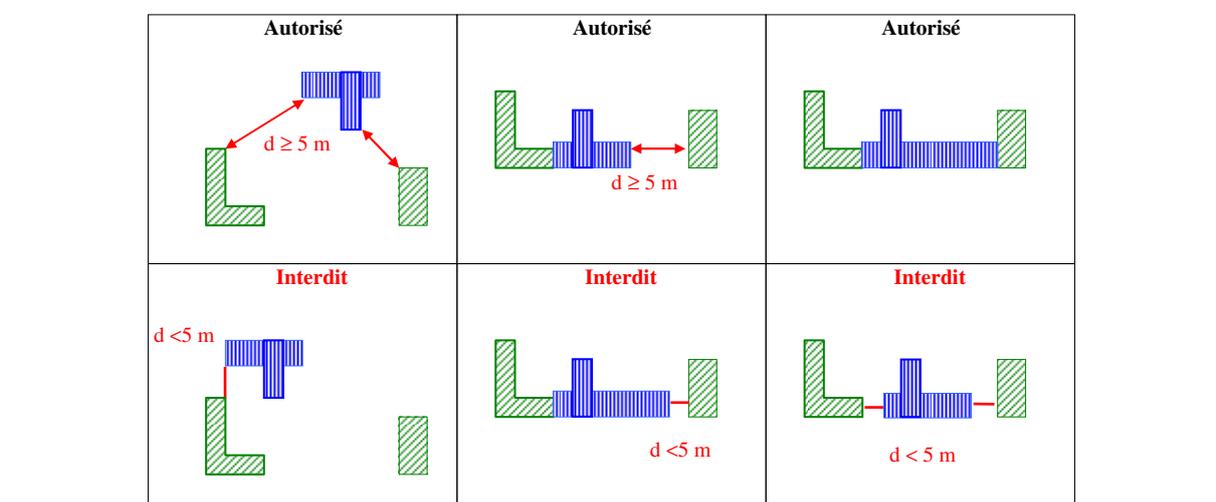
**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent observer un retrait minimum de 4m par rapport à la limite séparative la plus proche qui leur fait face.  
 Ce retrait pourra être réduit sans pouvoir être inférieur à 2.50 mètres, s'il s'agit d'une façade aveugle ou comportant une ou plusieurs baies ne permettant pas es vues.

article **UX8**

**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions non accolées doit être d'au moins 5 mètres.



article **UX9**

**Emprise au sol des constructions**

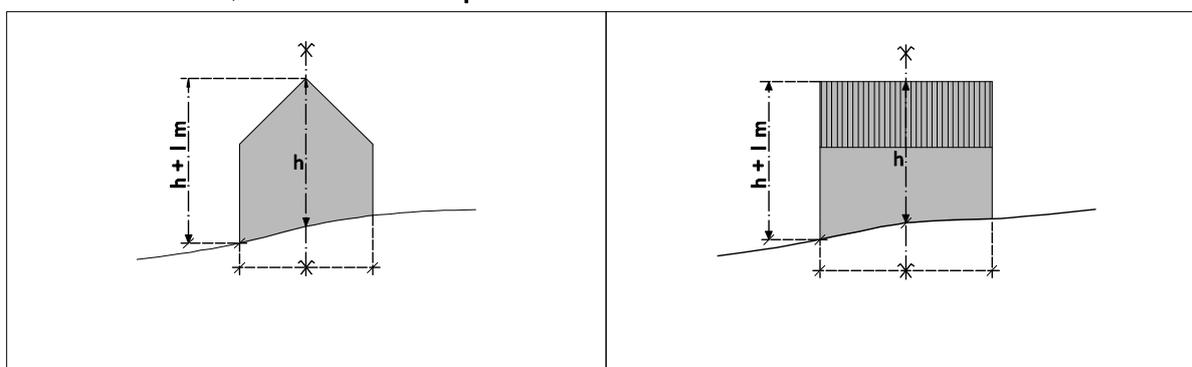
Il n'est pas fixé de règle.

article **UX10****Hauteur maximale des constructions****Pour l'ensemble des constructions :**

L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessous n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, pylônes, transformateurs, etc...) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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

**Mesure de la hauteur, en cas de terrain en pente****Pour les constructions à usage d'activité :**

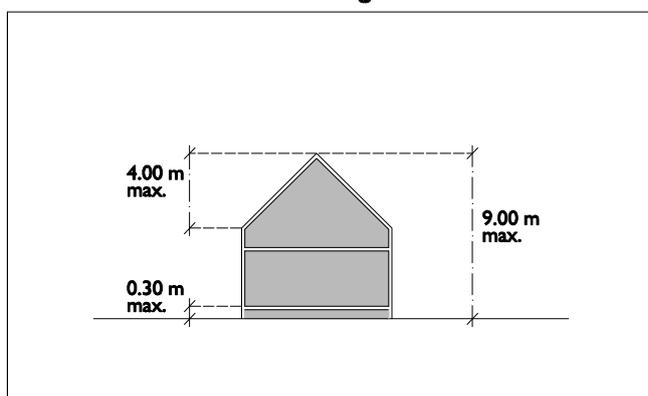
La hauteur maximale des constructions à usage d'activité est fixée à 10 mètres.

Le sol fini du rez de chaussée est à une hauteur maximale de 0.30 mètre à compter du terrain naturel, pour les terrains en pente, cette hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction.

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 9 mètres, la hauteur de la toiture mesurée de l'égout du toit jusqu'au faîtage ne pourra excéder 4 mètres.

Le sol fini du rez de chaussée est à une hauteur maximale de 0.30 mètre à compter du terrain naturel, pour les terrains en pente, cette hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction.

**Hauteur totale inférieure ou égale à 9.00 m**

article **UX11****Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessous n'est pas applicable aux ouvrages techniques ponctuels d'intérêt public (poteaux, pylônes, transformateurs, etc...) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

En cas d'extension, d'adaptation ou de réfection des bâtiments existants à la date d'approbation du présent POS les dispositions particulières indiquées ci-dessous peuvent ne pas être respectées si elles ne correspondent pas au modèle architectural de ces bâtiments. Dans cette hypothèse afin de respecter l'harmonie de ces bâtiments, il sera fait application des règles ayant présidé à leur édification.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

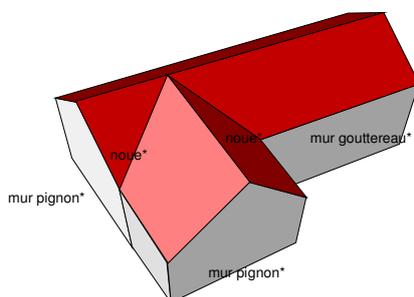
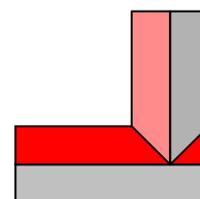
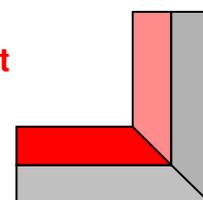
► *Il est conseillé de consulter le cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au présent Plan d'Occupation des Sols.*

**1. Les toitures****1.1 Les configurations des toitures**

Les constructions doivent comporter une toiture dont la pente des versants est comprise entre 22 et 45°.

Toutefois, des parties d'édifices peuvent posséder des toits-terrasses à condition que l'aspect offert depuis l'espace public soit celui des toitures à versants.

Dans le cas où deux constructions sont accolées sur une partie d'un mur gouttereau\* pour l'une et sur la largeur d'un mur pignon\* pour l'autre, leurs toitures doivent se pénétrer en constituant deux noues\* (la première construction conserve alors deux murs pignons\* et ne présente pas d'arêtier\* de toiture).

**Autorisé****Interdit****1.2 Les matériaux de toiture**

Sont autorisés :

- Les tuiles plates traditionnelles en terre cuite vieilles.
- Les tuiles demi-rondes simples pour les tuiles faîtières ;



---

les faîtages\* sont réalisés avec crêtes\* et embarrures\*.

- Les tuiles mécaniques.
- Le zinc et le cuivre.
- les couvertures en bacs acier sont autorisées sous réserve d'être de la couleur des tuiles plates traditionnelles en terre cuite.
- Les panneaux solaires.

D'autres matériaux peuvent être utilisés pour les abris de jardin, bûchers et vérandas, excepté les feutres bitumeux..

### **1.3 Les couleurs des matériaux de toiture en tuiles (voir annexes au règlement):**

- Les couvertures en tuile doivent être constituées de tuiles vieilles dont la couleur est choisi parmi la gamme de teintes préconisées à l'annexe 4B3 du règlement.
- La disposition et la teinte des tuiles ne doivent pas constituer une couverture de couleur uniforme ni réaliser de motifs géométriques.
- Les faîtages\* et les ruellées\* peuvent être soulignés par des mortiers d'une teinte claire.

### **1.4 Les auvents\***

Les auvents\* doivent présenter les mêmes matériaux de toiture que les constructions auxquels ils sont accolés.

---

## **2. Les murs**

---

### **2.1 La finition\* des murs**

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.

Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités dans des matériaux d'aspect identique à ceux du corps de bâtiment principal.

L'emploi à nu\* de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton cellulaire, etc.) est interdit.

Les finitions\* des murs autorisées sont les suivantes :

- Murs enduits\* « à pierre vue ».
- Murs de pierre à parement sciés et chaînages\*.
- Murs enduits\* uniformément.
- Murs de briques.
- Murs de bardage\* métallique peint sous réserve que leur couleur s'approche de la teinte des murs en pierres locales.
- Murs constitués de bardage en bois, celui-ci est recouvert soit d'une peinture dont la tonalité est choisie parmi celles du 2.2, soit d'une lasure rappelant la tonalité des essences naturelles.
  - Murs en bois.
  - Murs couverts par des panneaux solaires.

### **2.2 Les couleurs des murs (voir annexes au règlement) :**

Les couleurs des enduits doivent être choisies parmi la gamme de teintes préconisées à l'annexe 4B3 du règlement.

- Les murs en bois peuvent être laissés naturel ou recevoir une lasure d'une tonalité rappelant les essences naturelles ou être peints d'une couleur choisie parmi la gamme de teintes préconisées à l'annexe 3 du règlement.

## 2.3 La modénature\*

Sont autorisés :

- Les soubassements\* :  
Ils doivent être d'une hauteur minimale de 0,50m et ne doivent pas dépasser l'appui de la fenêtre la plus basse du rez-de-chaussée.
- les cordons\* ou bandeaux\* soulignant les planchers intermédiaires.
- Les corniches\* ou bandeaux\* d'égout\* : leur hauteur est comprise entre 0,20 et 0,30m.
- Les encadrements de baies\* : dans le cas d'encadrements enduits\*, ceux-ci doivent être lissés\* et d'une largeur comprise entre 0,15 et 0,18m.

Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes , les modénatures et les différences de coloris et de texture d'enduit doivent être conservées (corniche, larmier, soubassement, encadrement de baie...).

## 3. Les ouvertures

### 3.1 La composition des murs gouttereaux\* et murs pignons\*

Au plus trois modèles de percements sont permis sur un même mur.

### 3.2 Les couleurs des menuiseries et des vitrages (voir annexes au règlement) :

Les couleurs des menuiseries doivent être choisies parmi la gamme de teintes préconisées à l'annexe 4B3 du règlement.

Les lasures rappelant la tonalité des essences naturelles peuvent être utilisées pour les portes, les portes charretières ou de garages.

L'utilisation de verre coloré, à motif ou à effet miroir est interdite.

### 3.3 Les verrières

Les verrières en toiture sont autorisées sur les versants prolongeant des murs gouttereaux qui ne sont pas implantés à l'alignement. Leur superficie est inférieure ou égale au tiers de la superficie du versant.

## 4. Les clôtures

### 4.1 Les types de clôtures autorisés

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur.
- soit d'une haie de clôture.
- soit d'un grillage de couleur verte.

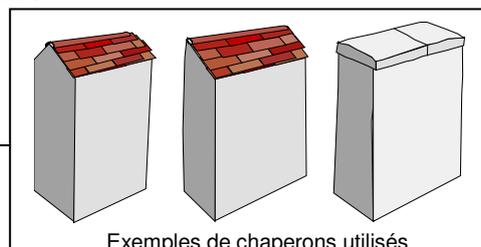
Les murs sont seulement autorisés de part et d'autre de la voie intérieure à la zone UX.



### 4.2 Les murs de clôtures

Les murs nouveaux doivent respecter les prescriptions suivantes :

- . les finitions\* autorisées sont celles des murs enduits\*.



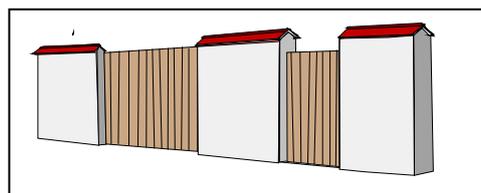
Exemples de chaperons utilisés

La crête\* du mur doit suivre la pente du sol.  
Les chaperons doivent être en pierres, briques de teinte uniforme ou très peu nuancée, tuiles plates ou en maçonnerie enduite\*.

- . la hauteur de l'ensemble doit être comprise entre 1,5 m et 2 m maximum sauf dans le cas de prolongement de la hauteur d'un mur existant sur les terrains limitrophes.

#### Les ouvrages de fermeture dans les murs de clôture :

- . Les vantaux doivent être soit constitués par des panneaux verticaux de bois peints, soit par des grilles, soit par des panneaux en tôle peinte (surmontés ou non de grilles).



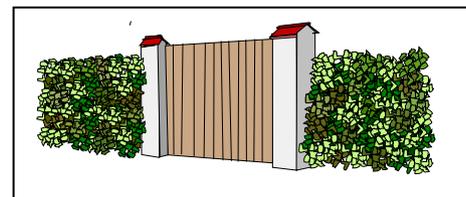
#### 4.3 Les haies\* de clôture

Les haies\* de clôture sont autorisées. Elles peuvent être doublées, à l'intérieur de la propriété, par un grillage tendu par des montants métalliques vert foncé sans muret de fondation apparent.

**Les ouvrages de fermeture dans les haies de clôture** doivent correspondre à des poteaux de portail ayant une finition\* identique à celle des murs du bâtiment principal de l'unité foncière.

- . Les vantaux doivent être soit constitués par des panneaux verticaux de bois peints, soit par des grilles, soit par des panneaux en tôle peinte (surmontés ou non de grilles).

Le portail doit avoir une hauteur comprise entre 1.20 et 1.80m.



**Les cyprès et les thuyas sont interdits.**

#### 4.4 Les grillages

La hauteur maximum des clôtures constituées d'un grillage est de 2 m.

### 5. Les antennes paraboliques

Elles doivent être installées de manière à ne pas être visibles depuis la voie desservant la propriété excepté si des raisons techniques ne le permettent pas.

Leur teinte doit se rapprocher de celle du support sur lequel elles sont fixées (matériaux de toiture, mur, cheminée...).

## article UX12

### Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit être prévu :

- . **pour les habitations individuelles nouvelles** : deux places de stationnement par logement dont au moins une couverte.
- . **pour les bureaux et services** : une place de stationnement pour 20m<sup>2</sup> de SHON de plancher.
- . **pour les artisans** : une place de stationnement pour 70m<sup>2</sup> de SHON de plancher.
- . **pour les entrepôts non ouvert au public** : 1.5 place de stationnement par emploi avec un minimum de 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SHON.
- . **pour les autres bâtiments ouverts au public** : une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de SHON de plancher.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux aménagements des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la destination ne change pas ou n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

## article **UX13**

---

### **Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

► *Il est conseillé de consulter le cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au présent Plan d'Occupation des Sols.*

1. **Les constructions** doivent être implantées dans le respect des plantations ligneuses\* existantes.

Cependant, dans le cas de plantations empêchant la réalisation d'une construction, leur abattage est possible à condition qu'elles soient remplacées, sur les espaces libres restants, par des plantations faites d'arbres, arbustes ou arbrisseaux en nombre équivalent.

2. **Les espaces libres** doivent faire l'objet d'un traitement végétal de qualité. Dans le cas des bâtiments industriels et artisanaux, ce traitement devra réduire l'impact visuel des bâtiments sur le paysage.
3. **Les plantations** doivent être disposées de manière à ne pas nuire à la salubrité des constructions. Les plantations doivent être constituées au maximum de 33% de conifères\*. Les plantations existantes sont prises en compte dans ce calcul.
4. **Les cyprès et les thuyas** sont interdits.
5. **Les espaces boisés** figurant aux documents graphiques 3.2 comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

# 3

## Possibilités maximales d'occupation du sol

### article **UX14**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**Coefficient d'occupation du sol**

### article **UX15**

---

Sans objet.

**Dépassement du coefficient d'occupation du sol**