

La zone UX correspond à la zone d'activités située à l'Est de l'autoroute.

RAPPELS**■ ARTICLE 0****0.1 Clôtures**

Les clôtures, sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.144.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) sont soumises à autorisation en raison de l'existence du P.L.U.

0.2 Installations et travaux divers

Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme.) et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**■ ARTICLE 1**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols suivantes :

- 1.1 Les constructions à usage :
 - Agricole,
 - De commerce lié à une activité commerciale de détail uniquement.
- 1.2 Les parc d'attractions
- 1.3 Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- 1.4 Les affouillements et exhaussements du sol d'une hauteur de plus de 4 mètres
- 1.5 Les caravanes isolées
- 1.6 Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- 1.7 Les carrières
- 1.8 Les habitations légères de loisirs
- 1.9 Les dépôts de matériaux et de déchets à l'air libre
- 1.10 Les hôtels

**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
ADMISES SOUS CONDITIONS****■ ARTICLE 2**

- 2.1 Sont admis sous conditions :
 - 2.1.1 Pour toute construction existante à la date d'opposabilité du P.L.U.
 - la reconstruction à l'identique en cas de sinistre,
 - les transformations ou extensions.
 - 2.1.2 Les constructions à usage :
 - D'équipements collectifs et de services liés au fonctionnement de la zone,
 - De stationnement de véhicules nécessaires au fonctionnement des activi-

tés ou à la commodité des occupants de la zone,

· D'habitation dans les conditions suivantes :

Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone).

Ces constructions seront autorisées uniquement si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités.

ACCÈS ET VOIRIE

■ ARTICLE 3

3.1 Accès

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et de l'utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, ainsi que l'accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès privés sur la RD 120 sont interdits.

3.2 Voirie

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

La création de voie automobile publique ou privée commune, ouverte à la circulation publique est soumise à la condition suivante : largeur minimale de plate-forme = 9 m. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services à la population (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures...) de faire aisément demi-tour.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

■ ARTICLE 4

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toute construction et installation nécessitant une évacuation doit être desservie

par un réseau d'égouts recueillants les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer (après qu'elles aient subi éventuellement une pré-épuration conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur), et conduisant ces eaux au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques et le Règlement Sanitaire.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

4.3 Réseaux divers

Lors de la réalisation de voirie nouvelle, l'implantation de fourreaux souterrains destinés au passage de câbles doit être prévue.

CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

■ ARTICLE 5

Pas de prescription.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

■ ARTICLE 6

6.1 Implantation par rapport aux voies

Les constructions, installations et dépôts doivent être implantés avec un recul minimal de 10 mètres depuis l'alignement des voies publiques ou depuis la limite des voies privées communes ou destinées à l'être.

Seuls les équipements d'infrastructure et de superstructure d'une superficie maximale de 20 m² nécessaires au fonctionnement de la zone pourront être implantés directement en limite du domaine public (transformateur, mobilier urbain...)

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 21 mètres de l'axe des routes départementales.

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX
LIMITES SÉPARATIVES****■ ARTICLE 7****7.1 Cas général**

Toute construction, installation ou dépôt doit respecter en tout point une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent. Dans le cas de constructions implantées sur des unités foncières voisines présentant un plan de masse commun et formant un ensemble architectural unique, les bâtiments peuvent être jointifs.

7.2 Cas particuliers

Pour les bâtiments ou partie de bâtiment à usage d'habitation et de bureau, la marge d'isolement en bordure de la limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres.

En bordure de la zone A, les constructions doivent respecter en tout point un recul minimal de 20 mètres.

En bordure de la zone NF, les constructions doivent respecter en tout point un recul minimal de 30 mètres. La zone NE n'est pas concernée par ce recul.

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT
AUX AUTRES DANS UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE****■ ARTICLE 8**

Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance de 5 mètres les unes par rapport aux autres. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

EMPRISE AU SOL**■ ARTICLE 9**

L'emprise au sol ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière pour les constructions admises à l'article 2. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**■ ARTICLE 10****10.1 Hauteurs relatives**

Par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, la hauteur relative de tout point d'une construction ne doit pas excéder deux fois sa distance à la (ou aux) limite (s) séparative (s) qui ne jouxte (nt) pas la construction, soit $H \leq 2L$.

10.2 Hauteur absolue

La hauteur des constructions calculée entre le niveau du sol avant travaux et l'égout de toiture ou l'acrotère, ne doit pas excéder 20 mètres.

Cette prescription ne concerne pas les ouvrages particuliers tels que silos, cheminées, tours de séchage, etc.

ASPECT EXTÉRIEUR**■ ARTICLE 11****11.1 Rappel**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (Art L111.21)

11.2 Prescriptions diverses

Les matériaux autorisés sont tous ceux qui présentent des garanties de tenue propres à conférer aux bâtiments un aspect compatible avec la vocation de la zone. Dans tous les cas, les constructions devront présenter un aspect fini : les murs de construction (agglos, briques creuses...) devront être recouverts d'un matériaux de finition.

Les locaux techniques ou annexes privés seront dans la mesure du possible intégrés dans le bâtiment, ou devront constituer un ensemble architectural cohérent avec le bâtiment principal.

Les constructions implantées sur une même parcelle devront présenter une unité architecturale.

Est interdite toute imitation de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, faux marbre, etc.).

Les clôtures n'excéderont pas 3 mètres. Elles peuvent être constituées de mur de maçonnerie ou par un grillage à maille soudée de couleur foncée. Seront exclus les bardages métalliques ainsi que les murs d'agglomérés de ciment non enduits.

STATIONNEMENT

■ ARTICLE 12

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

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit correspondre aux normes suivantes :

- Constructions à usage d'habitation :
1 emplacement par logement.
- Constructions à usage de bureau :
1 emplacement pour 25 m² de SHON de plancher.
- Etablissements industriels et artisanaux :
1,3 emplacement pour 100 m² de SHON de plancher.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires qui seront déterminés dans chaque cas particulier.

- Etablissements commerciaux :
8 emplacements lorsque ces établissements comportent au plus 200 m² de SHON destinée à la vente. Lorsque ces établissements comportent plus de 200 m² de SHON, il sera procédé pour chaque construction à un examen particulier afin de déterminer le nombre minimal d'emplacements exigibles, pour le stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle.
- Etablissements d'entrepôt et de logistique :
0,8 emplacements pour 100 m² de SHON de plancher. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires qui seront déterminés dans chaque cas particulier.
- Restaurants- Hôtels :
 - 1 emplacement pour 3 m² de salle de restaurant.
 - 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus est celle auxquelles ces constructions et installations sont le plus directement assimilables.

Un nombre de places supérieur ou inférieur pourra être autorisé selon la nature de l'activité.

Dans les cas spécifiques, si la densité d'occupation des locaux est inférieure aux règles ci dessus, il sera procédé à un examen particulier avec les services compétents.

Remarque :

Le nombre minimal de places ainsi déterminé pour la construction ou l'installation sera arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**■ ARTICLE 13**

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues. Une superficie minimum de 20 % du terrain doit être aménagée en espaces verts. Les surfaces occupées par des parcs de matériaux, des stocks ou des dépôts de plein air, ainsi que celles réservées aux circulations internes et au stationnement des véhicules, ne sont pas considérées comme espaces verts.

Des plantations doivent être aménagées sur les aires de parking et autour des aires de stockage ayant une superficie de 1000 m² et plus.

Les marges de recul définies à l'article 6 doivent être plantées d'arbres et engazonnées à raison d'un arbre haute tige tous les 200 m² d'espace vert. Les essences retenues seront locales et à feuillage caduc (frênes, platanes, bouleaux, hêtres, acacias...). Seulement 10 % des plantations réalisées pourront être constituées de résineux et peupliers.

Les secteurs identifiés aux plans de zonage  , en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, constituent des trames végétales à créer.

SURFACE HORS OEUVRE NETTE**■ ARTICLE 14**

La surface hors oeuvre nette autorisée sur la zone est de 330 000 m².