

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UX

La zone UX est destinée à recevoir des activités issues des destinations* :

- autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* (industrie*, bureau* suivant des conditions restrictives, entrepôt*) ;
- commerce et activités de service* (commerce de gros* et activités de services avec accueil d'une clientèle*, restauration*, hôtels*) ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics*.

Le tissu de la zone UX se caractérise par une concentration de bâtiments* d'activités édifiés généralement dans le cadre d'opérations d'ensemble* et implantés en recul des voies de desserte et entourés de parcs de stationnement ou d'aires de stockage et de manœuvres.

La zone UX comprend également un secteur spécifique relatif aux activités présentes et souhaitées sur le site :

- **le secteur UXf** : espaces isolés dédiés exclusivement aux usages et affectations des sols liés à une activité agricole, tels que les silos agricoles et dépôts non couverts de matériaux agricoles.

Se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « activités » pour connaître les destinations* et sous-destinations* préférentielles et celles interdites en fonction de la vocation dominante de chaque parc d'activités.

Certains terrains sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques et/ou spatialisées (pièces n°3.1 et 3.2) qui s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent règlement.

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi Littoral » ainsi que celles des Plans de Prévention des Risques Naturels et technologiques approuvés prévalent sur le présent règlement édicté pour la zone UX.

VOCATION DE LA ZONE UX

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- sanctuariser le foncier dédié aux activités productives des parcs d'activités artisanaux et industriels d'intérêt et de rayonnement communautaire ;
- garder la maîtrise quant à l'évolution du parc d'activités et ses destinations* principales définies par l'OAP activités, pièce n°3.1.6 du présent PLUi ;
- permettre un développement rationnel et maîtrisé de ces constructions* ;
- regrouper l'ensemble de ces activités par vocation, pour une meilleure cohérence et visibilité, et éviter les nuisances et les risques de conflits d'usage ;
- favoriser une intégration paysagère des constructions*.

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

Les constructions* doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone UX définies ci-après.

ARTICLE UX-1

Interdiction de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone UX sont interdits tous les usages, affectations des sols non visés à l'article 2 y compris :

Les constructions*, ouvrages et travaux relevant des destinations* ou sous-destinations* suivantes :

- exploitation agricole et forestière*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- habitation*, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- à l'intérieur de la destination* « Commerce et activités de service* » les sous-destinations* suivantes :
 - > artisanat et commerce de détail*,
 - > cinéma* ;
- à l'intérieur de la destination* « Équipements d'intérêt collectif et services publics* » les sous-destinations* suivantes :
 - > salle d'art et de spectacles*,
 - > les autres équipements recevant du public*,
 - > équipements sportifs* ;
 - > lieux de culte* ;
- à l'intérieur de la destination* « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* » les sous-destinations* suivantes :
 - > centre de congrès et d'exposition* ;
- sont également interdits, suivant l'article 2.3 des dispositions générales, les professionnels de santé.

Dans le secteur Uxf, sont en plus interdites les destinations* et sous-destinations* suivantes :

- commerce et activités de service* (commerce de gros* et activités de services avec accueil d'une clientèle*, restauration*, hôtels*) ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics* ;
- toute autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* non liées à une activité agricole ;

Les activités non liées à la vocation de la zone telles que :

- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et qui sont utilisées en habitat permanent ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs ;

- l'aménagement* de terrains de camping ;
- les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets ;
- les affouillements et exhaussements du sol* à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2 ;
- les parcs d'attraction ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UX-2

Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone UX sont admis sous conditions les usages, affectations des sols et activités suivants :

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS

Les constructions* autorisée en zone UX sont celles issues des destinations* et sous-destinations* suivantes :

- autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* :
 - > industrie*,
 - > entrepôt*,
 - > bureau* suivant les conditions suivantes :
 - ° qu'ils soient en accompagnement et accessoires à une activité principale autorisée dans la zone ;
 - ° qu'ils constituent une extension de bureaux existants à la date d'approbation du PLUi et dans la limite maximale de 30% de la surface de plancher existante ;
 - > cuisine dédiée à la vente en ligne*.
- commerce et activités de service* :
 - > commerce de gros*,
 - > activités de services avec accueil d'une clientèle* - suivant la condition suivante :
 - ° qu'elles contribuent directement au maintien, au fonctionnement et au développement de l'activité industrielle, artisanale ou de production des parcs concernés (à titre indicatif : crèche d'entreprise, service de conciergerie, showroom, salles de sport ciblées pour les salariés du parc...)
 - > restauration*,
 - > hôtel* ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics*.

Les occupations et utilisations du sol ci-dessus sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante du secteur d'activités concerné, indiquée dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « activités » pièce n° 3.1.6 du

PLUi et dès lors qu'elles :

- sont projetées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble* portant sur tout ou partie du secteur considéré, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions* à destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics* ;
- sont desservies par des voiries et par des réseaux divers ayant une capacité suffisante au regard de l'opération projetée ;
- ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement* cohérent de l'ensemble du secteur, dans le cas où l'opération ne concerne qu'une partie du secteur concerné et la sécurité des déplacements ;
- qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement* cohérent compatible avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n° 3.1.6 du PLUi) ;
- font preuve d'une bonne intégration paysagère, architecturale et urbaine dans le site.

Les activités suivantes sont autorisées sous conditions :

- habitation* sous conditions cumulatives suivantes : ;
 - > qu'elle soit destinée au logement* des personnes nécessaires pour assurer la surveillance des constructions* et installations, que ce logement* soit réalisé en complément ou postérieurement à la réalisation des constructions* à usage d'activités auxquelles il est attaché,
 - > que le logement* soit intégré au volume du bâtiment* d'activités,
 - > et que le logement* ne dépasse pas 25 m² de surface de plancher totale ;

2.2. CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sont admis :

- les établissements recevant du public sensible (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) à condition d'être situés en dehors des espaces définis à la partie 1.4 des dispositions communes à toutes les zones du présent règlement ;

- les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité existante de vente et/ou d'entretien automobile (pièces et/ou automobile) à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site et sans débordement sur les voies publiques* ;
- les dépôts non couverts de matériaux sont admis sous conditions qu'ils soient directement liés à une destination* autorisée par l'article 2 ;
- les silos agricoles sont autorisés en zone UX et UXf à condition d'une bonne intégration dans le site et dans le respect des périmètres de sécurité par rapport aux zones d'habitation* ;
- sous réserve de la recherche d'une intégration dans le site :
 - > les ouvrages techniques d'intérêt public de toutes natures et les réseaux de canalisation (électrique, gaz...) ainsi que les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages existants,
 - > les travaux d'aménagement d'infrastructures routières.

2.3. CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Sans objet.

2.4. CONDITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.4.1 Mixité fonctionnelle

Se reporter à la partie 2.3 des dispositions communes aux zones U et AU et à l'OAP « mixité fonctionnelle » du présent PLUi.

2.4.2 Mixité sociale

Sans objet.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

La présente partie définit les droits à bâtir applicables aux terrains à travers les volumétries autorisées (hauteur* et emprise au sol* maximales des constructions), les règles d'implantation, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Pour toute opération de construction* et d'aménagement*, le règlement précise ainsi :

- la hauteur* maximale autorisée des constructions* (H) qui correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du terrain naturel* existant avant travaux ;
- l'emprise au sol* maximale des constructions (ES), qui correspond à la projection verticale du volume de la construction* ;
- les modalités d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* ;
- les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* (R) qui fixent la distance minimale à respecter entre la construction* et le point le plus proche de la limite séparative* ;
- les obligations imposées en matière d'aspect extérieur des constructions* ;
- les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement en fonction de l'importance et de la destination* des constructions*.

ARTICLE UX-3

Volumétrie et emprise des constructions*

3.1. VOLUMÉTRIE

3.1.1 Principe

La hauteur* d'une construction* doit être cohérente avec la hauteur* des constructions existantes* au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur* maximale de 15 mètres.

Une hauteur* supérieure pourra être admise dans le cadre de contraintes techniques particulières, sous réserve qu'elles soient justifiées et que la construction* fasse l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.

En limite de zones affectées à l'habitation*, existante ou future, la hauteur* ne peut excéder 8 mètres maximum dans une bande de 8 mètres comptée depuis le retrait obligatoire exigé à l'article 4.2.

Le long de l'avenue Louis Lumière à Périgny, la hauteur* maximale des constructions* sera limitée à 8

mètres au sein d'une bande de 10 mètres mesurée perpendiculairement à partir de l'alignement* des voies ou emprises publiques* ouvertes à la circulation automobile.

3.1.2 Exception

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics*.

Dans le secteur UXf, il n'est pas fixé de règle pour les silos agricoles.

3.2. EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

Sans objet.

ARTICLE UX-4

Implantations et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORTS AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

4.1.1 Principes et modalités de mises en œuvre

Les bâtiments* ou parties de bâtiments* doivent s'implanter soit à l'alignement*, soit en observant une marge de recul de 6 mètres maximum par rapport à l'alignement* des voies ou emprises publiques*.

Pour les extensions* de construction existante*, un recul différent pourra être exceptionnellement autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique.

Un recul supérieur pourra être autorisé en cas de contraintes techniques liées à l'activité ou à un risque naturel ou technologique.

Le long des routes départementales, un recul différemment pourra être imposé par le Conseil Départemental. Les constructions* ne constituant pas des bâtiments* peuvent être implantées à l'alignement* des voies ou emprises publiques* ou en recul par rapport à l'alignement* des voies ou emprises publiques*.

4.1.2 Exception

Lorsque l'une ou l'autre des constructions* voisines existantes de part et d'autre est implantée avec un recul autre que celui défini à l'article 4.1.1, l'implantation des nouvelles constructions* peut être autorisée ou imposée, pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique, soit à l'alignement* de l'une de ces constructions* soit à l'alignement* de la voie ou emprise publique*.

Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble* et justifie des dispositions architecturales ou urbanis-

tiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus sont possibles.

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les équipements d'intérêt collectif et services publics*.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

4.2.1 Principes et modalités de mises en œuvre

Les dispositions du présent article sont appréciées lot par lot.

L'implantation en limites séparatives* et en retrait est possible. L'implantation en limites séparatives* internes d'une zone est à privilégier, lorsque les activités sont communes ou complémentaires ou que des dispositions de sécurité, notamment contre l'incendie, sont prévues. Toutefois des implantations en limites séparatives* périphériques, jouxtant une zone d'habitation* existante ou future, ne sont pas autorisées.

Les constructions* ne constituant pas des bâtiments* peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives* ou observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives*.

Néanmoins, les bâtiments*, ou parties de bâtiment*, peuvent être implantés en retrait des limites séparatives*. Ce retrait doit être au minimum de 3 mètres.

Dans le cas où la limite séparative* se confond avec la limite du secteur UPMP, les constructions* et installations doivent être implantées en observant, par rapport à la-dite limite séparative*, un retrait d'au moins 6 mètres.

4.2.2 Dispositions particulières

Se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Paysage et TVB » pour le traitement des franges en limite de zone A ou N (Pièce 3.1.2 du PLUi).

Lorsqu'une marge de recul est définie par une ligne de recul figurant au document graphique (pièce n° 5.2.1), cette disposition se substitue à la norme définie à l'article 4.2.1 et elle s'applique réglementairement comme un principe de retrait obligatoire.

Les bâtiments* nouveaux doivent être implantés en observant un retrait minimum de 12 mètres par rapport aux limites séparatives* qui jouxtent une zone principalement affectée à l'habitation*, existante ou future.

Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble* et justifie de dispositions architecturales ou urbanistiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus peuvent être autorisées.

Les limites séparatives* avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies ou emprises publiques*.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

4.4. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES CLÔTURES

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

Au niveau des carrefours, les constructions* devront se différencier dans leur traitement architectural afin de qualifier l'angle des deux voies et de participer à la mise en valeur de cette articulation ou de ce carrefour (matériaux, double peau, hauteur*, décroché...).

Le long des axes structurants définis dans la hiérarchisation du réseau viaire projeté à l'horizon 2030 (carte du PADD, pièce n° 2 du PLUi), les constructions* devront faire l'objet d'un traitement soigné, favorisé par l'utilisation de couleurs, matériaux, formes et gabarits compacts et harmonieux les uns avec les autres. La couleur dominante de la construction* peut être complétée en façade* par des couleurs vives, ou propres à l'entreprise dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade*. Les enseignes devront être intégrées dans la façade* et ne pourront dépasser l'acrotère* du bâtiment*.

Clôtures

La hauteur* et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur* et la nature des clôtures existantes au voisinage. Elles doivent être adaptées à l'activité et à l'occupation du sol : mettre en valeur un local commercial ou au contraire cacher un secteur de dépôt.

Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie*, d'un grillage, ou de haies vives et doivent être en harmonie avec la façade* (couleur, matériau).

À proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité.

4.5. RÉSEAUX DIVERS / LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration* de construction*, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade* par câbles courants.

Les équipements techniques tels que les transformateurs électriques, répartiteurs téléphoniques, matériels de ventilation et de climatisation, regards, boîtiers, coffrets, compteurs, boîtes aux lettres..., à l'exception des panneaux solaires, doivent être intégrés dans la construction* ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation.

En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions*, sauf impossibilité technique.

Pour l'installation de panneaux solaires, se reporter à la fiche n° 2 de l'OAP thématique « Construire aujourd'hui ».

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones. Les éléments techniques en toiture tels que VMC, climatisation, ascenseur... doivent faire l'objet d'un système de dissimulation le moins visible possible depuis l'espace public et la toiture doit être traitée comme une 5^{ème} façade*.

Les dépôts de matériaux et de matériel, les aires de services, le stockage des déchets par conteneurs ou bennes, ne doivent pas être visibles depuis l'espace public ; ils peuvent être cachés par un bâtiment*, par un mur opaque de hauteur* adéquate et dans certains cas par un écran traité comme une véritable façade* en terme de matériau(x) et de hauteur*. Ainsi, toute construction* nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets et des bennes sur le terrain du projet.

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UX-5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

5.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE*

Sans objet.

5.2. ASPECT QUALITATIF

Pour l'ensemble des projets :

Les espaces libres* aux abords de la construction* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction (emprise, hauteurs* et implantations) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions* avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie, des masses végétales existantes.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement paysager des espaces libres* doit être approprié à leur fonction et au contexte environnant en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain. Ils doivent être conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions* ;
- de la composition des espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements* paysagers végétalisés ;

- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

Lors de travaux de réhabilitation* ou d'extension* sur des constructions existantes*, la qualité des espaces libres* doit être maintenue ou améliorée.

Les arbres* existants devront être conservés dans la mesure du possible.

En cas d'abattage d'un ou plusieurs arbres* présents sur la parcelle remplissant les caractéristiques suivantes :

- plus de 50 cm de circonférence à 1,3 m de hauteur* du tronc (soit un diamètre du tronc de 16 cm) ;
et/ou
 - leur surface de canopée est supérieure à 13 m² (soit 2 m de rayon au niveau de la couronne) ;
- ceux-ci devront être remplacés par des arbres d'un périmètre de tronc minimal de 14/16 cm (mesuré à 1 m du sol).

Lorsqu'il s'agit d'arbre* en cépée, la replantation demandée sera également en cépée et devra être de forme 175/200 à 250/300.

L'essence se doit d'être adaptée au changement climatique et sélectionnée pour son intérêt écologique, paysager ou nourricier. Elle sera de préférence d'origine locale.

L'arbre* sera planté dans un volume de terre végétale lui garantissant les conditions optimales à son bon développement (Cf. OAP Paysage et Trame verte et bleue).

Traitement des aires de stationnement :

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de préférence d'essence locale pour 100 m² de superficie affectée à cet usage. Cette obligation peut être remplacée par l'installation d'ombrières. La composition et l'aménagement* des aires de stationnement seront conçus de telle manière à :

- assurer leur bonne intégration dans un projet d'aménagement* global à l'échelle de la parcelle ;
- limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols ;
- optimiser la sécurisation des parcours piétons et des modes doux.

ARTICLE UX-6

Stationnement des véhicules

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE UX-7

Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction*

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UX-8

Conditions de desserte par la voie

Se reporter à la partie 1. 10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UX-9

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

9.1. EAU POTABLE

Se reporter à la partie 1. 12 des dispositions communes à toutes les zones.

9.2. EAUX USÉES

Se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

9.3. EAUX PLUVIALES

Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

9.5. DÉCHETS

Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.