

ZONE UXI

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone UXI couvre les activités industrielles du territoire générant des risques technologiques importants (SEVESO seuil haut). Il s'agit ici de maintenir la spécificité des activités économiques en place et d'optimiser si possible les emprises foncières souvent importantes.

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol non-autorisées sous condition à l'article 1.2 sont interdites.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés et autorisés sous conditions

Peuvent être autorisées :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les *constructions* à usage d'*industrie* et d'*entrepôt*.

Peuvent être autorisées sous conditions :

- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
 - o pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux.
 - o Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
 - o Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
 - o Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ;
- Les *constructions* à usage de *logement*, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des activités présentes dans la zone.
- Les *constructions* à usage de *bureaux* liées aux activités autorisées dans la zone.
- Les *constructions* à usage de commerce et d'activité de service suivantes :

- o Les *constructions* d'artisanat et de commerce de détail, de *restauration*, ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de moins de 500 m² de *surface de plancher*,
- o Le *commerce de gros*,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics suivants :
 - o les *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*,
 - o Les établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale,
 - o Les *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*,
 - o Les *autres équipements recevant du public*.
- L'*extension* ou la modification des *constructions* existantes non autorisées dans la zone ou ayant déjà atteint les seuils précédemment fixés, dans la limite de 30% de la *surface de plancher* de l'ensemble de la *construction* existante à la date d'approbation du présent PLU.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.

Dans le secteur indicé « a » est également autorisée l'installation de caravanes et de résidences mobiles ou démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs exclusivement au sein de *terrains* d'accueil aménagés à cet effet.

ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues à l'article 3 des sections 4 et 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont précisées par les dispositions suivantes :

3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique et le long des *emprises publiques*, toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent s'implanter :

- Soit en fonction de l'*implantation dominante* des *constructions* existantes du même côté de la *voie*. Dans ce cas, la *construction* ou l'installation nouvelle doit s'aligner selon cette *implantation dominante*, pour favoriser une meilleure continuité des volumes.
- S'il n'existe pas d'*implantation dominante* des *constructions* du même côté de la *voie*, les *constructions* seront implantées à une distance minimale de 5 m de l'*alignement*.

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies* au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage,
- Pour des *constructions* nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction

suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité,

- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie),
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une *construction existante* à la date d'approbation du PLU, implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci,
- Pour nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité,
- Pour les ouvrages techniques, les *constructions*, *extensions*, réhabilitations des équipements d'intérêt collectif et services publics pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 7 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit $L \geq H/2$ et ≥ 7 m).

Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- En cas de *terrain* contigu aux zones mixtes à dominante habitat, le *retrait* doit être au moins égal à la moitié de la *hauteur* de la *construction* avec un minimum de 7 mètres.
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Les *annexes* d'une *surface de plancher* inférieure ou égale à 15 m² et d'une *hauteur* au point le plus haut inférieure ou égale à 3,5 m seront implantées en *limite séparative* ou avec un *retrait* d'une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction* ($L \geq H/2$). Si une haie existe en *limite séparative* elle devra être préservée ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et que

Zone UXI

l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;

- Pour des *constructions* nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Voir article 3.3 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

3.4. Emprise au sol

Article non réglementé

3.5. Hauteur des constructions

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les *constructions* doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la *hauteur* est non réglementée.

Dispositions alternatives sur l'ensemble de la zone

Des *hauteurs* différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Les règles de limitation de la *hauteur* des *constructions* ne s'appliquent pas aux *constructions* à destination d'équipements d'intérêt collectif et des services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité
- Pour les *extensions* de *constructions existantes* à la date d'approbation du *PLU*, régulièrement édifiée et dont la *hauteur* est supérieure à celle autorisée dans la zone : dans ce cas la *hauteur* maximale de l'*extension* autorisée est celle de la *construction* existante sans que soient méconnues les règles d'implantation énoncées aux articles 3.1 et 3.2.

ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

Les *constructions*, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et aux paysages environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les *constructions*, *annexes* et *extensions* doivent s'intégrer par leurs volumes, leur traitement et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la *façade* de l'immeuble et sa composition architecturale.

Les enseignes devront être intégrées au volume de la *construction*.

4.1.2. Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la *construction* dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du *bâtiment*.

4.1.3. Aspect général des bâtiments et matériaux

Matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

Linéaires de façades supérieurs à 25 m

Zone UXI

Si les *façades* excèdent une longueur de 25 mètres, elles devront comprendre des dispositifs architecturaux destinés à rompre la monotonie du linéaire par un traitement séquentiel (décrochés, différences de parements ou de couleurs, composition, par exemple). Plusieurs moyens et dispositifs architecturaux peuvent être utilisés, tels que par exemple, différences dans les matériaux, dans le rythme des ouvertures, des parements, des décrochés, des *saillies*.

Teintes et parements

Le nombre de couleurs apparentes est limité à 3 par construction avec une couleur dominante. Ces trois couleurs seront soit dans le même ton, soit complémentaires afin de préserver une harmonie. Les couleurs doivent être dans des tons qui s'insèrent dans l'environnement de la zone d'activités. Les couleurs vives et brillantes sont autorisées mais de manière ponctuelle et ne doivent pas être sur l'ensemble du linéaire de façade, elles ne doivent pas constituer la couleur dominante des *bâtiments*. Les couleurs des enseignes ne devront pas être étendues sur tout le linéaire de la *façade*. La couleur des menuiseries devra s'harmoniser avec la teinte dominante du *bâtiment*.

4.1.4. Toitures

Article non réglementé

4.1.5. Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé

4.1.6. Clôtures

Les *clôtures* doivent respecter les conditions prévues à l'article 4.1.6 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

La *hauteur* des *clôtures* et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La *hauteur* maximale ne devra pas excéder 2 m. Une *hauteur* peut être supérieure pour des raisons techniques, fonctionnels ou de sécurité.

ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du *terrain* et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les *espaces verts* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces libres* des *terrains* voisins.

Pour toute nouvelle construction, hors *extension*, il sera planté un arbre par tranche de 300 m² de *terrain*.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Au moins 10% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

ARTICLE 6 – Stationnement

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.