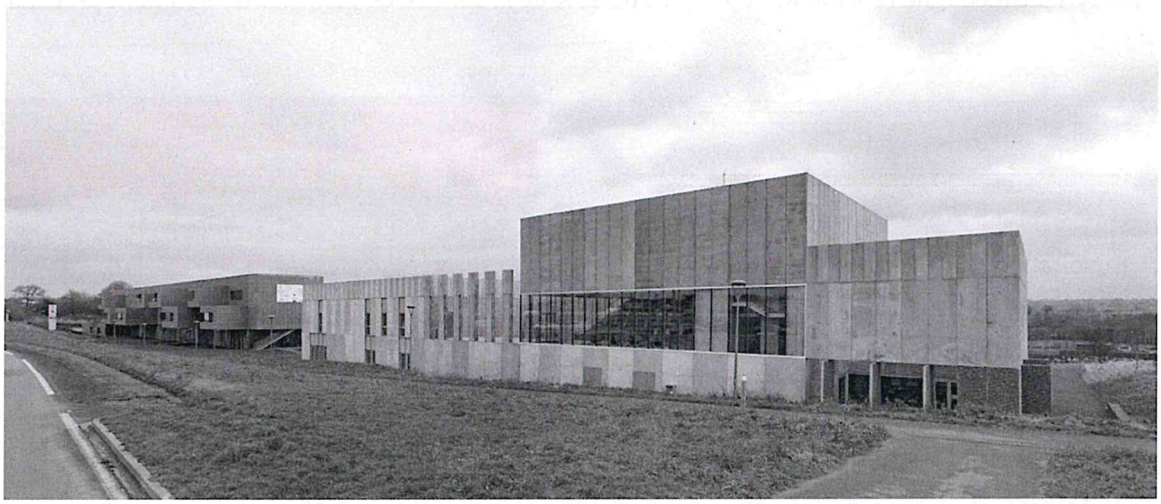
5. Zone UX

La **zone UX** correspond aux secteurs dédiés à l'accueil d'activités économiques le plus souvent situés en périphérie. Elle comprend les Zones d'Activités Economiques (ZAE) de Saint-Lô Agglo mais aussi d'autres secteurs dédiés à l'activité économique.

La zone **UX** comprend :

- Le **sous-secteur UXc,** correspondant aux espaces économiques à dominante commerciale
- Le **sous-secteur UXia**, correspondant aux espaces économiques à dominante industrielle et artisanale
- Le **sous-secteur UXil**, correspondant aux espaces économiques à dominante industrielle et artisanale d'envergure (ex : industrie lourde, logistique, ...) et le sous-secteur **UXilp21** correspondant aux même types d'espaces que dans le secteur dit de « Agglo 21 »
- Le **sous-secteur UXm**, correspondant aux espaces économiques mixtes (ex : tertiaire) et le sous-secteur **UXmp21** correspondant aux même types d'espaces que dans le secteur dit de « Agglo 21 »

Dans toutes ces zones UX, les locaux accessoires liées à la destination principale de la construction sont autorisées (cf lexique en annexe) et sous réserve que ces locaux accessoires (surface cumulée) ne représentent pas plus de 30% de la surface de plancher du bâtiment principal.



LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR UX

La création du secteur UX poursuit plusieurs objectifs :

> orienter le développement économique productif dans des secteurs dédiés, de manière à limiter les nuisances dans les espaces à dominante habitat

> mobiliser les réserves foncières disponibles dans les zones d'activités existantes, notamment pour permettre l'évolution de l'existant

> trouver un équilibre entre l'offre commerciale située dans les centres-villes/centres-bourgs et celle implantée en périphérie dans des zones dédiées aux plus grands commerces

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

_ARTICLE UX 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

V*/V**: Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (V*/V**) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole V).

Les destinations et les sous destinations non mentionnées dans le tableau ci-après sont autorisées.

A noter : Dans toutes ces zones Ux , les locaux accessoires liées à la destination principale de la construction sont autorisées (cf lexique en annexe) et sous réserve que ces locaux accessoires (surface cumulée) ne représentent pas plus de 30% de la surface de plancher du bâtiment principal.

	UXc	UXi (UXia – Uxil – Uxilp21)	UXm (Uxmp21 compris)
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	X	V*	X
* *Uniquement s'il s'agit de l'évolution d'une exploitation agricole existante*			
Exploitation forestière	X	X	X
Habitation			
Logement	V*	V*	V* + V**
*[UXc, UXi et UXm] : *Il doit répondre à l'ensemble des conditions suivantes :* *- Il s'agit d'un logement de fonction (considéré comme un local accessoire, cf lexique en annexe),* *- la surface de plancher est limitée à 50 m²,* *- le logement est intégré à une construction principale.* *ou constituer une annexe ou extension d'un logement existant à la date d'approbation du PLUi sous réserve de ne pas créer un nouveau logement.* **[UXm] : *ou il s'agit d'un changement de destination*			
Hébergement	X	X	V
Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail	V*	V**	V***
* [UXc] :			

En conformité avec les dispositions de la Loi Climat et Résilience mentionnées dans l'article L.752-6 du Code du commerce. ** [UXi] : *Uniquement s'il s'agit de l'évolution d'une activité existante réalisée par une extension ou par la construction d'annexes n'augmentant pas l'emprise au sol existante de plus de 30%* *** [UXm] : *Uniquement s'il s'agit de l'évolution d'une activité existante réalisée par une extension ou par la construction d'annexes n'augmentant pas l'emprise au sol existante de plus de 30% et dans la limite d'une emprise au sol maximale de 60% par rapport à l'unité foncière* *ou s'il s'agit d'un changement de destination*			
Restauration	V	V*	V**
* [UXi] : *Uniquement s'il s'agit de l'évolution d'une activité existante réalisée par une extension ou par la construction d'annexes n'augmentant pas l'emprise au sol existante de plus de 30%* ** [UXm] : *Uniquement s'il s'agit de l'évolution d'une activité existante réalisée par une extension ou par la construction d'annexes n'augmentant pas l'emprise au sol existante de plus de 30% et dans la limite d'une emprise au sol maximale de 60% par rapport à l'unité foncière* *ou s'il s'agit d'un changement de destination*			
Commerce de gros	V	V	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V*	V
* *Uniquement s'il s'agit de l'évolution d'une activité existante réalisée par une extension ou par la construction d'annexes n'augmentant pas l'emprise au sol existante de plus de 30% et dans la limite d'une emprise au sol maximale de 60% par rapport à l'unité foncière* *ou s'il s'agit d'un changement de destination*			
Hôtels	V*	X	V
* *Uniquement s'il s'agit de l'évolution d'une activité existante réalisée par une extension ou par la construction d'annexes n'augmentant pas l'emprise au sol existante de plus de 30% et dans la limite d'une emprise au sol maximale de 60% par rapport à l'unité foncière* *ou s'il s'agit d'un changement de destination*			
Autres hébergements touristiques	X	X	X
Cinéma	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V*	V
* *Uniquement s'il s'agit de l'évolution d'une activité existante réalisée par une extension ou par la construction d'annexes*			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	X	V
Salles d'art et de spectacles	X	X	V*
* *Uniquement s'il s'agit de l'évolution d'une activité existante réalisée par une extension ou par la construction d'annexes*			

ou s'il s'agit d'un changement de destination			
Equipements sportifs	V*	X	V
* *Uniquement s'il s'agit de l'évolution d'une activité existante réalisée par une extension ou par la construction d'annexes ou s'il s'agit d'un changement de destination*			
Autres équipements recevant du public	X	X	V
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie	V	V	V
Les locaux accessoires (cf lexique en annexe) liés à la destination industrie sont de fait autorisés (ex : crèche d'entreprise, restaurant d'entreprise, etc.)			
Entrepôts	V	V	V
Bureau	V	V*	V
* *Uniquement s'il s'agit de l'évolution d'une activité existante réalisée par une extension ou par la construction d'annexes ou s'il s'agit d'un changement de destination*			
Centre de congrès et d'exposition	X	X	V
Autres occupations et utilisations du sol			
Les CUMA agréées et les entreprises agricoles	X	V	X
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	V*	V*	V*
* *Seulement sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence du propriétaire/occupant de la construction, et dans la limite d'une capacité d'accueil au plus de 20 personnes ou au plus de 6 tentes ou caravanes.*			
Le stationnement isolé de caravanes/camping cars/mobil-homes quelle qu'en soit la durée sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur	X	X	X
Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent	X	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*
Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes : *- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation d'une extension, drainage agricole, etc.),* *- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction,* *- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),* *- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole (ex : réserves d'eau, bassins...),* *- Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général* *- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.*			

- Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations…) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.			
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	V*	X
- Ils sont liés à une activité existante dans la zone, - Ils ne présentent pas de risques de sécurité ou d'insalubrité, - Ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.			
Les installations et constructions liées à la production d'énergie renouvelable	V	V	V
Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire	V	V	V
Les réseaux (canalisations, bassins…), les ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit) et les ouvrages liés aux infrastructures routières, ferroviaires, fluviales, canaux ou autres	V	V	V

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

_ARTICLE UX 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Souvent situés aux franges des espaces urbanisés et des espaces agricoles, ces secteurs doivent limiter leur impact sur l'environnement immédiat, qu'il soit bâti ou naturel.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (sauf mention contraire).

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à la voie donnant sur la desserte principale de la construction. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par la section « PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES », à l'exception des routes départementales.

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait de 5 mètres minimum. Un retrait supérieur peut être exigé dans le cadre de l'application d'une règlementation spécifique s'imposant au PLUi.

Un retrait différent est également possible dans les cas suivants :

> dans le cas d'une parcelle bordée par une route départementale ''RD''. En fonction de la catégorie de la RD (d'intérêt local et cantonal, ou, d'intérêt départemental et structurant, ou, classée voie à grande circulation) bordant les nouvelles constructions, un recul sera observé, sauf autorisation du Département, respectivement de 15m, 35m, ou 75m, hors agglomération (définie par arrêté de chaque commune) suivant le Règlement de Voirie Départementale ''RSD'' en vigueur à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme et annexé au PLUi. Dans ce recul, les aménagements et installations peuvent être autorisés sous réserve de l'avis du Département,

> lors de la construction d'un local accessoire,

> lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite,

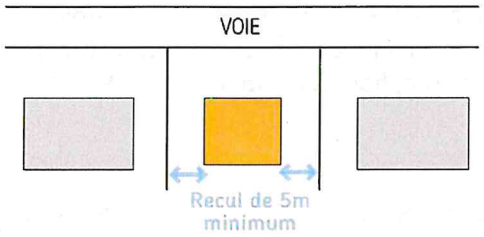
> lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,

> pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Il est possible de réaliser une extension dans le prolongement d'un bâti existant lorsque l'unité foncière ne permet pas l'implantation en limite de propriété.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en respectant au moins une marge latérale par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 mètres.



Si la construction ou l'installation ne génère pas de nuisances ou de risques supplémentaires à l'activité existante et à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu par exemple...), l'implantation sur limites séparatives est autorisée.

Règles alternatives (ensemble zone UX)

Des règles d'implantation différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

> lorsque qu'il s'agit de l'extension d'un bâtiment existant ne respectant d'ores et déjà pas les règles précédentes sans qu'il soit possible d'aggraver le non-respect de ces dispositions,

> lorsque l'unité foncière, du fait de sa configuration, ne permet pas d'implantation comme exigé,

> lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute proposition d'implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, etc.),

Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et les services publics et les annexes de moins de 20 m².

HAUTEUR

Dans le sous-secteur UXil :

La hauteur des constructions ne peut excéder 20 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel. Les constructions atteignant d'ores et déjà cette hauteur maximale peuvent atteindre une hauteur maximale supplémentaire correspondant à 30% de la hauteur existante.

Dans le sous-secteur UXilp21 :

La hauteur des constructions ne peut excéder 30 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel. Les constructions atteignant d'ores et déjà cette hauteur maximale peuvent atteindre une hauteur maximale supplémentaire correspondant à 30% de la hauteur existante.

Dans les autres sous-secteurs UX :

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.

Règles alternatives (ensemble zone UX)

Une hauteur supérieure peut être acceptée en raison d'exigences fonctionnelles ou techniques.

Les ouvrages techniques (les locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

La hauteur maximale ne s'applique pas aux éoliennes destinées à une production électrique individuelle, dans la limite de 12 mètres.

La hauteur maximale autorisée peut-être dépassée afin d'autoriser l'installation de dispositifs de végétalisation des toitures dans la limite d'un dépassement d'1 mètre en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée, hors végétation. - Article R.152-5-1 du Code de l'Urbanisme -

_ARTICLE UX 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Il s'agit d'assurer l'insertion paysagère des constructions à usage d'activités économiques en raison de leurs volumes souvent importants et imposants dans un paysage comme celui du territoire.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (sauf mention contraire).

Généralités

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain et non l'inverse.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Sauf impératif technique, les équipements liés aux réseaux (électricité, eau, énergie) doivent être intégrés au volume de la construction.

L'aménagement du terrain doit être pris dans son ensemble et le bâtiment soit s'intégrer avec les extérieurs.

Les constructions et installations de la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

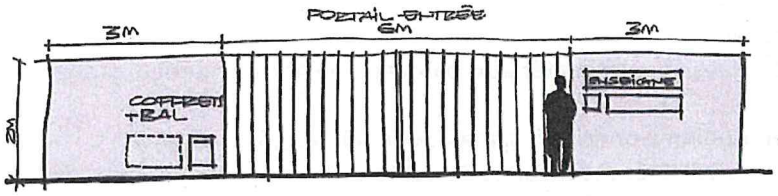
Dans les sous-secteurs UXmp21 et UXilp21 :

Eléments techniques :

- Tous les débords en toiture (volumes d'ascenseurs, groupes de ventilation ou de climatisation, antennes...) seront intégrés dans le traitement de la toiture, habillés ou cachés par des acrotères ou des volumes soignés.
- Tous les locaux techniques (transformateurs, locaux de conteneurs de déchets, ...) seront intégrés dans la volumétrie générale des constructions ou exceptionnellement dans des ouvrages annexes.
- La mise en œuvre des différents matériaux, les transitions entre ceux-ci l'intégration à l'ensemble de la construction de détails techniques visible en façade (grilles de ventilation, chéneaux, chutes EP...), les accès techniques et de livraisons, les issues de secours, ... devront être harmonieusement intégrés dans le dessin de la façade de manière à réduire leur impact visuel et contribuer à la qualité du projet et à sa cohérence avec les projets voisins.

Si les coffrets techniques ne sont pas intégrés à la façade du bâtiment, ils seront intégrés dans un muret en limite de l'espace privé, ainsi que la boite aux lettres et l'enseigne de l'entreprise. La hauteur du

muret règnera avec la hauteur de la clôture. Il sera réalisé en béton ou en maçonnerie.



Cette préconisation ne s'applique pas aux ouvrages et équipements techniques de production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, pompe à chaleur, ...). Cependant, leur intégration architecturale est fortement préconisée.

Stockage :

Les stockages extérieurs de matériaux ou produits visibles depuis l'espace public ne sont pas autorisés.

Le stockage des déchets divers en attente de collecte sera réalisé à l'intérieur des bâtiments, dans un local adapté prévu à cet effet. Dans l'impossibilité de les stocker dans l'emprise du bâtiment, des structures extérieures adaptées doivent être envisagées afin de les dissimuler, dans la continuité esthétique et physique du bâtiment ou avec une intégration paysagère.

Façades

L'aspect extérieur des façades (notamment les façades aveugles) donnant sur les voies et emprises publiques doit être justifié en cohérence avec l'environnement immédiat et l'impact visuel du projet, de manière à limiter les contrastes de teinte.

Les matériaux de construction (briques, parpaings, etc.) doivent être enduits lorsqu'ils sont utilisés comme éléments structurels (exemple : mur).

Pour les bâtiments d'activités, les matériaux traditionnels ou industriels de qualité (exemples : bardage en métal laqué, produits verriers, aluminium, etc.) sont privilégiés.

Les matériaux réfléchissants sont interdits.

Dans les sous-secteurs UXmp21 et UXilp21 :

Les façades doivent présenter une unité architecturale. Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur intégration dans la zone et dans le paysage.

Les parties visibles depuis les espaces publics seront traitées avec le plus grand soin.

- Les façades d'une longueur supérieure à 30 mètres intégreront un rythme séquencé en volumétrie en parement de façade ou en bandeaux d'ouverture.

- Les façades d'une longueur inférieure à 30 mètres seront traitées avec le minimum de couleurs et matériaux et une simplicité du volume, pour donner un effet plus monolithique et éviter le morcellement du volume à cette échelle.

Pour une lecture renforcée des fronts urbains sur les voies, pour les bâtiments de moindre importance ou dont l'implantation est perpendiculaire à la voie, la façade pourra être prolongée par un mur. Ce mur pourra permettre l'intégration des accès techniques ou des aires de stationnement.

Sa hauteur sera limitée à 1,80 ou 2m.

Teintes et matériaux :
Les teintes autorisées pour les matériaux, bardages, peintures extérieures sont :

- Pour le volume principal : camaïeux de teintes grises pure
- Pour les volumes secondaires de petite taille et les modénatures de façade principales :
    - Camaïeux de teintes orangées
    - Camaïeux de teintes bleues

Une « double peau » (brise soleil, maille métallique,) pourra être prévue pour enrichir la façade et filtrer le rayonnement direct du soleil.

Afin d'assurer la pérennité d'image et d'usage, les matériaux doivent être durables et d'entretien simple. Une attention particulière sera portée à la qualité des revêtements de façade et la mise en œuvre.

Les matériaux seront prioritairement :

- Le bois, en teinte naturelle. L'usage du bois est fortement souhaité, non seulement en revêtement de façades mais également en structure. Il s'agit d'un matériau naturel, recyclable, très bon isolant thermique, qui permet des gains de temps considérables au niveau réalisation (rapidité de mise en œuvre) et de la propreté du chantier. Lorsqu'une finition est utilisée, on utilisera les produits répondant aux normes NF Environnement, Ecolabel européen ou équivalent ;
- Les bardages métalliques (acier, zinc) verticaux ;
- Les menuiseries aluminium de teinte gris anthracite, noire, chocolat ou naturelle ;
- Les bétons (bruts, imprimés, matricés, lasurés, désactivés,) ;
- Les vitrages, de préférence clairs.

Toitures

Dans l'objectif de limiter les eaux stagnantes, la végétalisation des toitures terrasses est recommandée. Les toitures terrasses doivent privilégier l'utilisation de teintes claires afin limiter la captation solaire.

Dans les sous-secteurs UXmp21 et UXilp21 :

Les toitures « traditionnelles » sont interdites (toitures en pente, ardoise naturelle ou artificielle).

Les toitures terrasses pourront être solarisées, végétalisées, accessibles, ou utilisées en structure de rétention des eaux pluviales.

Les toitures visibles depuis les étages supérieurs du même bâtiment ou des constructions adjacentes feront l'objet d'un traitement architectural : les toitures terrasses visibles seront végétalisées et/ou accessibles.

Les particularités de formes architecturales ou techniques liées à une démarche environnementale ex : panneaux solaires hors toitures, façades bioclimatiques, protection pour le confort d'été...) pourront être lisibles dans la perception de la façade et constitueront ainsi un vecteur de communication.

Les clôtures

Dans les sous-secteurs UXmp21 et UXilp21 :

Les clôtures ne sont pas obligatoires, leur absence est même souhaitée.

Elles sont interdites en délimitation foncière (en limite ou en retrait) sur les parcelles donnant sur la RD 972.

Sur les autres parcelles, les clôtures sont autorisées en limite de propriété. Si le choix de clôturer est fait, les clôtures sont de conception simple, constituées de poteaux à encoches et de panneaux en mailles soudées larges (200 x 50 mm). La hauteur des clôtures est de 1.40m. En cas d'obligation liée à l'assurance couvrant l'activité, cette hauteur pourra être portée à 2m.

La teinte du revêtement plastifié est identique pour les poteaux et les panneaux, au choix parmi :

- Teinte RAL 9005, « Noir foncé » ;
- Teinte RAL 7016, « Gris anthracite » ;
- Teinte RAL 6009, « Vert sapin ».

Elles sont en cohérence avec les clôtures des parcelles contiguës.

Les clôtures aux couleurs des sociétés sont interdites.

Les clôtures en limites public/privé et celles en limites privé/privé sont traitées de la même manière.

Toutes autres demandes de clôtures à l'intérieur de ces parcelles sont autorisées et font l'objet d'une grande richesse architecturale (panneaux bois, palissades à claires-voies, murets pierre ou gabion,...).

Les clôtures grillagées sont doublées d'un talus. Ce talus est planté d'une haie bocagère variée, et il est situé côté extérieur du grillage.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80m. En cas d'obligation liée à l'assurance couvrant l'activité, cette hauteur pourra être portée à 2m.

Dans les autres sous-secteurs Ux :
Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 mètre. Une hauteur plus importante est autorisée pour :

- prolonger une clôture non végétale existante,
- assurer la cohérence volumétrique de l'ensemble dans lequel la clôture s'insère,
- compenser un relief marqué.
- en cas de nécessité technique, fonctionnelle ou de sécurité.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de la clôture, entre le sommet de celle-ci et le niveau du terrain naturel (la partie servant au soutènement n'est pas inclue dans le calcul).

Les clôtures doivent suivre la pente et limiter les effets d'escalier *[exemples : utilisation d'un muret de sous-bassement, technique de pose en dénivelé (découpe de la clôture dans sa partie basse de manière à ce qu'elle puisse épouser au mieux la topologie du terrain), réduction de la taille de la clôture entre deux poteaux, etc.].*

En cas d'implantation de clôture ou de modification de clôture existante, elles doivent respecter les dispositions ci-dessous.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en privilégiant l'harmonie des matériaux (2 matériaux maximum),
- en recherchant la simplicité des formes et structures,

- en tenant compte du bâti et du site environnant,
- en s'alignant sur les hauteurs de murs mitoyens si ces derniers ont une hauteur supérieure à 1 mètre,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.

En limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, les types de clôtures suivants sont autorisés :

- un muret d'une hauteur comprise entre 0,40 m et 1 mètre, surmonté d'éléments ajourés,

- une grille/grillage s'il est doublé d'une haie composée d'essence locale (cf annexe règlement écrit),

- une grille à barreaudage vertical si elle est doublée d'une haie composée d'essence locale (cf annexe règlement écrit),

- les haies d'essences locales (le choix des essences est effectué en cohérence avec la liste en annexe du règlement écrit), doublées ou non d'un grillage de couleur sombre. Le grillage sera préférentiellement installé à l'intérieur des parcelles (derrière les plantations).

En limite séparative avec une autre propriété bâtie :

Dans le cas d'une construction implantée en retrait par rapport à la voie, la hauteur de la clôture en limite séparative, visible depuis l'espace public, doit être d'une hauteur inférieure ou égale à celle de la clôture sur rue.

Les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les murs pleins maçonnés enduits ou en pierres,

- Les murs-bahuts d'une hauteur inférieure à 1 mètre, enduits ou réalisés en pierres, surmontés ou non d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple de couleur sombre.

- les haies arbustives composées d'essences locales (le choix des essences est effectué en cohérence avec la liste en annexe du règlement écrit), doublées ou non d'un grillage,

- les lisses et les clôtures végétales (ex canisse).

En limite avec un espace agricole et/ou naturel, les types de clôtures suivants sont autorisés :

Les haies arbustives composées de plusieurs essences locales (le choix des essences est effectué en cohérence avec la liste en annexe du règlement écrit), doublées ou non d'une lisse ou d'un grillage. Les haies sont obligatoirement accompagnées par la constitution d'un talus.

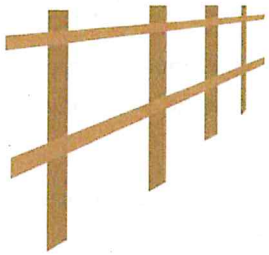
La lisse ou le grillage sont optionnels et doivent être :

- de mailles lâches afin de permettre le passage de la petite faune et ne pas entraver l'écoulement des eaux,

- d'une hauteur maximale de 1,80 mètres,

- de teinte sombre et neutre,

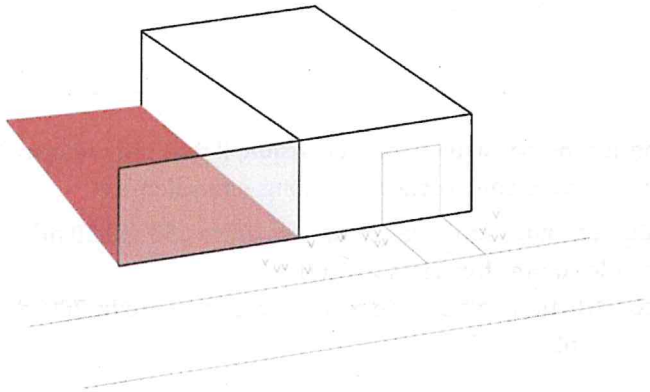
- poser préférentiellement à l'intérieur des parcelles (derrière les plantations).



Exemple : lisses

Les zones de stockage

Les locaux techniques et les aires de stockage doivent être implantés de manière à réduire leur perception visuelle (à l'arrière d'une construction par exemple). En cas d'impossibilité, ils sont masqués par un dispositif adapté (un muret, un panneau, une haie compacte).



Exemple : panneau formant un masque prolongeant la façade

PERFORMANCES ENERGETIQUES

Les toitures terrasses non accessibles et non végétalisées de plus de 100m² et ombrières de parkings intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques).

Les obligations relatives à Loi Climat et Résilience sont à respecter (sauf cas dérogatoires prévus). Pour rappel, celle-ci indique que :

« Les nouvelles constructions et extensions de plus de 500 m² d'emprise au sol dédiées à une exploitation commerciale, un usage industriel, artisanal ou au stationnement public couvert [...] ainsi que les bâtiments de bureaux de plus de 1000m² ne peuvent être autorisés que s'ils intègrent soit un système de procédé de production d'énergie renouvelables, soit un système de végétalisation. Et ceci, sur 30% de la surface de leur toiture, de 50% de leurs aires de stationnement ou de 100% des ombrières de parking. »

Dans les sous-secteurs UXmp21 et UXilp21 :

Afin de favoriser une meilleure intégration des panneaux photovoltaïques et thermiques en toiture,

les prescriptions suivantes devront être respectées :

- Les profilés des panneaux ainsi que la sous-face des cellules seront de teinte foncée
- L'ensemble des panneaux sera d'un seul tenant (si les conditions techniques propres à l'architecture du bâtiment le permettent), de forme carrée ou rectangulaire, par pan de toiture
- Pour les toitures terrasses ou toits plats, les panneaux photovoltaiques de plusieurs tenants sont autorisés et seront masqués par un acrotère ou un bandeau pour limiter la visibilité depuis l'espace public.
- Préférentiellement intégrés à la toiture, et une bonne intégration paysagère (par rapport à l'environnement existant) sera recherchée

_ARTICLE UX 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES DE PLEINE TERRE

En dehors des permis d'aménager et des permis de construire valant division, il faut prévoir que :
Le projet veille à disposer d'une surface libre de toute construction, au moins équivalente à :

> 10 % de l'emprise de l'unité foncière pour les unités foncières comprises entre 150 et 300 m²;
> 20 % de l'emprise de l'unité foncière pour les unités foncières > à 300 m².

Au moins 80% de la surface libre de toute construction doit être de pleine terre et au moins 70% de la surface de pleine terre doit être d'un seul tenant.

Règles alternatives

> Dans le cas d'unités foncières dont l'aménagement existant à l'approbation du PLUi ne respecte pas ces règles, il n'est pas fait application de ces dispositions, sans qu'il soit possible d'aggraver le non-respect de ces dispositions.

PLANTATIONS

Dans tous les sous-secteurs UX :

La plantation d'espèces invasives ou non favorables à la biodiversité est interdite. La liste de ces espèces est annexée au présent règlement.

Les plantations nouvelles sont encouragés en ayant recours à une diversité d'espèces et en favorisant des essences locales (se référer à la liste d'essences locales annexée à ce présent règlement).

Dans les sous-secteurs UXmp21 et UXilp21 :

Il est exigé de doubler les clôtures par des haies et par des arbres en limite de zone.

Les arbres de qualité remarquables seront conservés dans la mesure du possible. A défaut, ils seront remplacés par des essences locales de développement équivalent.

Chaque parcelle lotie comprendra au minimum 5% d'espaces plantés d'arbres de hautes tiges

typiques du bocage tels que par exemple le chêne pédonculé, le frêne commun, le hêtre commun... (cf annexe au règlement écrit)

Les stockages sont interdits dans les marges de recul en bordure de voie.

Les aires de stationnement devront s'intégrer à leur environnement, notamment par des plantations d'essences locales sans toutefois compromettre l'implantation d'ombrières photovoltaïques.

Les aires de stationnement pour les véhicules légers seront plantées de :

- Bandes ou masses arbustives permettant de créer des effets de cloisonnement pour les aires supérieures à 12 places ou de créer une séparation visuelle avec les espaces publics si nécessaire ;
- 1 arbre de haute tige minimum pour 5 places permettant de former un couvert végétal et une ligne de ciel. Les arbres seront préférentiellement installés dans les bandes arbustives.

Les aires de stockages et de stationnement seront dans la mesure du possible dissimulées de la vue depuis les espaces publics. À défaut, elles seront bordées d'une haie ou d'un autre système d'intégration par le végétal.

Pour les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux des services publics ou pour les ouvrages et constructions d'intérêt collectif, l'abattage d'arbre et d'arbuste sera autorisé à titre dérogatoire. Cet abattage donnera lieu à des mesures compensatoires qui devront être réalisées concomitamment au projet autorisé et dont les caractéristiques seront les suivantes :

- La compensation sera réalisée dans le périmètre du technopôle Agglo 21 et/ou sur les parcelles aux abords du technopôle.
- A minima un arbre planté pour un arbre abattu et un arbuste planté pour un arbuste abattu.

L'arbre planté devra être de même force que l'arbre abattu. L'arbuste planté devra être de même force que l'arbuste abattu ;

- En cas de plantation d'arbre ou d'arbuste de force inférieure au sujet abattu, la compensation sera, a minima, de quatre arbres ou arbustes plantés par sujet abattu, à choisir parmi les essences listées en annexe du règlement écrit.
- Nonobstant, les règles de compensation sus indiquées, la plantation d'arbre ou d'arbuste d'essences différentes sera autorisée sous réserve d'utiliser les essences listées en annexe du règlement écrit.

Plantations :

- Les espaces libres devront faire l'objet d'un plan de masse détaillé pour le dossier de permis de construire (indication des espèces et taille des plantations, talus et mouvements de terre avec indication des pentes et cotes NGF indicatives, végétation existante à conserver ou à supprimer...)
- Les espaces libres de toute construction ou aménagement lié à la nature de l'activité exercée (stockage, livraisons, manœuvre, ...) seront obligatoirement paysagés et plantés à raison d'un arbre par tranche même incomplète, de 200m² au minimum.
- Pour le meilleur développement des végétaux, la facilité d'entretien et l'aspect qualitatif les espaces verts seront regroupés sur une surface conséquente d'un seul tenant.
- Les plantations des arbres tige sur paillage, couvre sol ou dans un massif arbustif et l'usage généralisé du paillage, c'est-à-dire de la couverture du sol avec un matériau tel que le broyat de bois, les écorces ou autre d'origine végétale ou naturelle sera préconisé.

- La composition paysagère des parcelles doit s'inscrire en continuité des espaces publics et participer à l'intégration des constructions, aires de stationnements et de services...
- La composition paysagère des parcelles doit s'inscrire en continuité des espaces publics et participer à l'intégration des constructions, aires de stationnements et de services...
- Les espèces végétales seront choisies dans un souci d'harmonie avec les structures existantes et pour leur bonne adaptation aux conditions environnementales.
- Elles répondront à la liste annexée au règlement écrit.

Dans les autres sous-secteurs UX :

Aires de stockage ou de stationnement

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 8 places de stationnement.

Des écrans boisés ou rangées de haies vives ponctuées d'arbres seront aménagés autour des aires de stockage et aires de stationnement de plus de 1000 m².

Pour les aires de stationnement, sur au moins 20% des espaces non couverts par des ombrières, elles seront divisées par des rangées de haies vives ou d'arbres, afin d'en améliorer l'insertion paysagère et de ponctuer les sols d'espaces de pleine terre.

A noter, une dérogation est possible dans le cas de la mise en place d'un dispositif de production d'énergie renouvelable (géothermie, etc.) ou assainissement individuel sur l'espace dédié au stationnement.

_ARTICLE UX 5 : STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Les nouveaux parcs de stationnement devront être végétalisés ou solarisés selon les dispositions de la loi Climat & Résilience et de la loi de relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (APER).

Concernant l'aménagement des aires de stationnement (mutualisées ou non), les revêtements perméables ou semi-perméables pour l'air et l'eau doivent représenter, au minimum, 30% de l'emprise totale de l'espace dédié au stationnement.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement peut être mutualisée.

Rappel (article L.151-31 du Code de l'Urbanisme) :

"Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15% au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage."

Dans les secteurs "UXc", les aires de stationnement sont à situer préférablement à l'arrière des bâtiments.

STATIONNEMENT DES CYCLES

Le stationnement vélos possède les caractéristiques et normes planchers définies dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

Dans les secteurs "UXc", les aires de stationnement cycles sont à situer préférablement à proximité immédiate des entrées des bâtiments.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

De plus, les dispositions ci-après s'appliquent sauf indications contraires portées dans les OAP.

1. Zone AUh

La zone **AUh** correspond à des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils sont destinés à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec cette vocation principale.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR AUH

L'aménagement de ces espaces permettra l'installation de fonctions résidentielles, principalement sous la forme d'ensembles de logements, mais éventuellement sous la forme d'équipements et de services de proximité utiles aux futurs résidents ainsi qu'au voisinage alentour.

En complément du parc de logements existant, ce secteur doit permettre l'accès au logement pour tous et la mise en valeur des paysages urbains et naturels.