Titre 5 :
DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE INDUSTRIELLE UX ET À SES SECTEURS UXi, UXp, UXpi et UXn

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

A. Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe B :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		Les constructions et installations à destination d'activité agricole à condition d'être liées à des activités de commercialisation, de stockage collectif, ou transformation des produits agricoles, ainsi que les silos agricoles	**X**
	exploitation forestière			**X**
Habitation	logement		Les constructions à destination d'habitation et leurs dépendances, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente sur le site est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage d'une entreprise, dans la limite de 100 m2 de surface plancher, et à condition qu'elles jouxtent le bâtiment d'activité principal.	**X**
	hébergement	**X**		

Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail			**X**
	restauration			**X**
	commerce de gros			**X**
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			**X**
	hébergement hôtelier et touristique	**X**		
	cinéma	**X**		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**X**		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			**X**
	établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	**X**		
	salles d'art et de spectacles	**X**		
	équipements sportifs	**X**		
	autres équipements recevant du public	**X**		

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		Quant aux installations classées : elles sont uniquement autorisées si leurs nuisances et dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone	**X**
	entrepôt			**X**
	bureau			**X**
	centre de congrès et d'exposition			**X**

B. **Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.**

Les infrastructures terrestres de transport ainsi que les affouillements et exhaussement qui leur sont liées, sont autorisées.

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs sont interdits.

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

- protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie.
- respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.

Pour les éléments du patrimoine architectural, naturel ou paysager identifiés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 :

L'entretien, l'aménagement, la confortation ou l'extension à condition de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

Les murs en pierres sèches doivent être conservés.

Toutes les constructions sont interdites dans une bande de 30 mètres des lisières des bois et boqueteaux de plus de 4 ha. Toutefois, les extensions des constructions existantes y sont autorisées.

Les travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer sont soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Mixité fonctionnelle et sociale :

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur UXi : Les dispositions des PPRi de la Saulx, de l'Ornel et de la Marne sont applicables. .

Dans le secteur UXp : Toute construction doit être conditionnée par la réalisation d'une étude de dépollution préalable. En cas de pollution avérée, une dépollution du site devra être opérée.

Dans le secteur UXpi : Toute construction doit être conditionnée par la réalisation d'une étude de dépollution préalable. En cas de pollution avérée, une dépollution du site devra être opérée.
Les dispositions des PPRi de la Saulx, de l'Ornel et de la Marne sont applicables.

Dans la zone Uxn :

Sont autorisées:

- La reconstruction des bâtiments à l'identique après sinistre dans la limite de la surface de plancher correspondant à celle détruite,

- Pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée (augmentation maximale de 30% d'emprise au sol du bâtiment existant et réalisable 1 fois), à condition de ne pas compromettre l'activité du site. Le calcul de l'augmentation de surface sera réalisé sur la base de la surface de la construction existante à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions sans occupation humaine permanente type bâtiment de stockage et justifiant de l'absence de besoin de raccordement au réseau d'eau potable.

A. Volumétrie et implantation des constructions

a) Hauteur

Il n'est pas fixé de règle.

b) Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent observer un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ou en limite latérale effective de la voie lorsqu'il s'agit d'une voie privée.

Les constructions à usage de bureaux doivent observer un recul de 5 mètres minimum.

Cet article ne s'applique pas :
- Au prolongement en façade et à la réhabilitation d'une construction existante qui ne respecterait pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension n'excède pas la hauteur totale de construction existante,
- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

c) Recul par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent observer un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas :
- Au prolongement en façade et à la réhabilitation d'une construction existante qui ne respecterait pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension n'excède pas la hauteur totale de construction existante,
- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Les constructions doivent observer un recul de 20 mètres de part et d'autre de la berge d'un cours d'eau, sauf pour les bâtiments et ouvrages liés à la gestion écologique et hydraulique.

d) Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

e) Constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

B. **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Principe général

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, 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.

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.
Sont interdits:

- Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat,
- Le ton blanc pur intégral,
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings,
- Les couvertures et les bardages en tôle non peinte.
- Les effets de rayure et de fort contraste.

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

a) Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement des voies qu'en limite séparative, doivent être constituées :

- Soit d'un grillage de teinte sombre (vert bouteille, brun, gris, noir...) et uniforme, doublé ou non d'une haie,
- Soit d'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 1 m surmonté ou non d'une grille.

Les clôtures ne devront en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et des carrefours.

b) Règles générales de plantation

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

c) Stationnement

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Tout immeuble de bureaux équipé de places de stationnement destinées aux salariés prévoira les infrastructures permettant le stationnement des vélos, à raison d'un vélo minimum par tranche de 100 m2 d'espace de travail de bureau.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

A. **Desserte par les voies publiques ou privées**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

a) Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Par ailleurs, les accès doivent être dimensionnés pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules ainsi que le stationnement des véhicules en attente de livraison.

b) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement les voies en impasse, sans occasionner de destruction de bâtiment.
Les aménagements réalisés doivent respecter les décrets n°2006-1658 et l'arrêté du 15 janvier 2007 relatifs à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées, l'aménagement en agglomération et hors agglomération, des espaces publics, de la voirie ouverte à la circulation publiques et des zones de stationnement.

B. **Desserte par les réseaux**

a) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

b) Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration est réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

c) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire

dans le respect des textes réglementaires (notamment avec le règlement d'assainissement).

d) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique avérée. Ces aménagement doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention etc.) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

En cas d'impossibilité technique avérée, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif) et sous réserve des avis et prescriptions des services et administrations intéressés. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité de branchement, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

e) Autres réseaux

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le développement du très haut débit.