

COMMUNE DE TREMERY	PERMIS D'AMENAGER DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
-------------------------------	---

PA 057 677 18M0001			
Demande déposée le 06/02/2018 et complétée le 25/04/2018		Avis de dépôt affiché le 06/02/2018	
<u>Par :</u>	SAEM EURO MOSELLE DEVELOPPEMENT Monsieur FREYBURGER Julien	<u>Nature des Travaux :</u> Lotissement d'activités	
<u>Demeurant à :</u>	1 Place de la Gare 57280 MAIZIERES LES METZ		
<u>Sur un terrain sis :</u>	Rue André Citroën 57300 TREMERY	<u>Parcelle(s) :</u> 06 0121, 06 0122, 06 0134, 06 0136, 06 0137, 06 0139, 06 0141	<u>Surface de plancher créée :</u>



Le Maire de TREMERY,

Vu le Permis d'Aménager susvisé,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L421-1 et suivants, R421-1 et suivants,
Vu le Code de l'Environnement, notamment ses articles L123-1 et suivants, R123-1 et suivants,
Vu l'annexe à l'article R122-2 du Code de l'Environnement,
Vu le décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 05.02.2009, modifié le 01.04.2011 et le 19.10.2011, ayant fait l'objet d'une modification simplifiée le 13.06.2018,
Vu la carte d'aléa retrait-gonflement des argiles de la Moselle de septembre 2008 réalisée par le BRGM,
Vu l'avis réputé favorable de la DDT de la Moselle / SABE,
Vu l'avis réputé favorable de la CC Rives de Moselle - Pôle Développement Economique,
Vu l'avis favorable de l'Agence Régionale de Santé Lorraine en date du 13 mars 2018,
Vu l'avis favorable avec prescriptions de la CC Rives de Moselle - Pôle Gestion de l'Eau en date du 09 mai 2018,
Vu l'avis favorable avec prescriptions de la CC Rives de Moselle - Pôle Informatique en date du 02 mars 2018,
Vu l'avis favorable avec prescriptions de DDT de la Moselle / Police de l'Eau en date du 20 mars 2018,
Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Direction Régionale des Affaires Culturelles en date du 09 mars 2018,
Vu l'arrêté SRA n° 2018/L125 en date du 09 mars 2018 prescrivant la réalisation d'un diagnostic archéologique préventif,
Vu l'avis favorable avec prescriptions de RTE Réseau de transport d'électricité en date du 21 mars 2018,
Vu l'avis favorable avec prescriptions du SDIS de la Moselle en date du 12 mars 2018,
Vu l'avis favorable avec prescriptions de Syndicat des Eaux de la Région Messine en date du 09 avril 2018,
Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'URM Service distribution en date du 28 mars 2018,
Vu l'avis de la MRAE en date du 19 juillet 2018,
Vu la réponse à l'avis de la MRAE en date de septembre 2018, conformément à l'article L122-1 du code de l'environnement,
Vu la décision N° E18000091/67 du tribunal administratif de Strasbourg en date du 24 mai 2018, désignant Mme Valérie LE PORT en qualité de commissaire enquêteur,
Vu l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique en date du 30 août 2018,
Vu l'enquête publique qui s'est déroulée sur une durée de 30 jours consécutifs à compter du 19 septembre 2018,
Vu les observations de M. Helmut STEPHAN en date du 10 octobre 2018,
Vu la réponse aux observations précitées en date du 06 novembre 2018,
Vu le rapport du commissaire enquêteur réceptionné en Mairie le 29 novembre 2018, ainsi que l'avis favorable de ce dernier sur le projet de lotissement,

ARRÊTE

Article 1 : Le présent Permis d'Aménager est accordé sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles suivants.

Article 2 : Le pétitionnaire devra respecter les prescriptions, recommandations et observations jointes en annexe au présent arrêté, émises par :

- La CC Rives de Moselle - Pôle Assainissement dans son avis en date du 09 mai 2018,
- La CC Rives de Moselle - Pôle Informatique dans son avis en date du 02 mars 2018,
- La DDT de la Moselle / Service Aménagement – Biodiversité - Eau / Police de l'eau dans son avis en date du 20 mars 2018,
- RTE dans son avis en date du 21 mars 2018,
- La Direction Régionale des Affaires Culturelles dans son avis en date du 09 mars 2018,
- Le Syndicat des Eaux de la Région Messine dans son avis en date du 09 avril 2018,
- Le SDIS de la Moselle dans son avis en date du 12 mars 2018,
- L'URM Service distribution dans son avis en date du 28 mars 2018,
- La MRAE dans son avis en date du 19 juillet 2018.

Article 3 : Le pétitionnaire est informé que le terrain, assiette de l'opération, est situé dans un périmètre susceptible de receler des vestiges archéologiques. **Ainsi, les travaux de construction et/ou d'aménagement ne pourront débuter qu'à l'issue de la réalisation du diagnostic archéologique prescrit par l'arrêté préfectoral SRA n° 2018/L125 en date du 09 mars 2018, joint en annexe au présent arrêté.**

Article 4 : Conformément à l'article L425-14 du code de l'urbanisme, *« lorsque le projet porte sur une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité soumis à autorisation ou à déclaration en application de la section 1 du chapitre IV du titre Ier du livre II du code de l'environnement, le permis ou la décision de non-opposition à déclaration préalable ne peut pas être mis en œuvre : a) Avant la délivrance de l'autorisation mentionnée au I de l'article L. 214-3 du code de l'environnement ; [...] »*.

Article 5 : En application de l'article L332-15 du code de l'urbanisme et conformément à l'avis de la CC Rives de Moselle – Pôle Informatique en date du 02 mars 2018, le maître d'ouvrage devra équiper en lignes de communication électroniques à très haut débit en fibre optique les lotissements pour lesquels une demande de permis d'aménager a été déposée à compter du 01.10.2016.

Article 6 : Le nombre maximal de lots dont la réalisation est autorisée est de 10. La surface de plancher maximale autorisée des constructions est de 50000 m².

Conformément à l'article R431-22 du code de l'urbanisme, le lotisseur devra fournir aux attributaires de chacun des lots une attestation indiquant la surface de plancher constructible sur le lot. Cette attestation sera jointe à toute demande de permis de construire.

Article 7 : La division en lots, les travaux et l'édification des constructions devront être conformes aux pièces jointes en annexes au présent arrêté.

Article 8 : Outre les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, les constructions devront se conformer aux dispositions contenues dans les documents annexés au présent arrêté, et notamment le plan de composition du projet (PA4).

Article 9 : Le présent arrêté doit être joint aux actes de mutation ou de location des terrains.

Article 10 : Conformément aux articles R424-17 et R424-20 du code de l'urbanisme :

- « *le permis de construire, d'aménager ou de démolir est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification mentionnée à l'article R. 424-10 ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année* ».
- « *Lorsque le commencement des travaux est subordonné à une autorisation ou à une procédure prévue par une autre législation, le délai de trois ans mentionné à l'article R. 424-17 court à compter de la date à laquelle les travaux peuvent commencer en application de cette législation si cette date est postérieure à la notification visée à l'article R. 424-10 ou à la date à laquelle la décision tacite est intervenue* ».

Article 11 : Conformément à l'avis du SDIS de la Moselle en date du 12 mars 2018, « *les besoins en eau ont été évalués à un débit de 180m³/h pendant 2h. Celui-ci sera obtenu à partir de deux ou trois poteaux d'incendie situés sur le domaine public et se trouvant à moins de 100 mètres des bâtiments à défendre par les voies normales de circulation. Les bornes d'incendie devront présenter les caractéristiques techniques suivantes :*

- *Poteaux d'incendie de diamètre 100mm normé NF S 61-213 :*
 - *Débit minimum : 60m³/heure ;*
 - *Pression dynamique : comprise entre 1 et 4 bars ;*
 - *Les points d'eau devront être de type normalisé de 100 mm piqués sur une canalisation de diamètre égal ou supérieur à 100 mm et installé conformément à la norme NF S 62 200.*
- *Poteaux d'incendie de diamètre 150mm normé NF S 61-213 :*
 - *Débit minimum : 60m³/heure ;*
 - *Pression dynamique : comprise entre 1 et 4 bars ;*
 - *Les points d'eau devront être de type normalisé de 150 mm piqués sur une canalisation de diamètre égal ou supérieur à 150 mm et installé conformément à la norme NF S 62 200.*

Pour chaque nouveau poteau incendie installé, une attestation de conformité délivrée par l'installateur doit faire apparaître :

- *Le débit maximum,*
- *Le débit à 1 bar,*
- *La pression statique et le diamètre de la canalisation d'alimentation.*

Cette attestation doit être adressée au service prévision du Service Départemental d'Incendie et de Secours ».

Article 12 : En application de l'article R.452-1 du code de l'urbanisme, les travaux de démolition ne peuvent être entrepris avant la fin d'un délai de 15 jours à compter de la notification du présent arrêté, et, s'il y a lieu, de sa transmission au préfet.

Article 13 : La SAEM EURO MOSELLE DEVELOPPEMENT, représentée par M. Julien FREYBURGER, est autorisée à procéder à la vente des lots du lotissement susvisé avant d'avoir exécuté les travaux prescrits par le permis d'aménager.

L'organisme garant devra, en cas de défaillance du bénéficiaire de l'autorisation, verser les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux à l'une des personnes visées à l'article R. 442-16 du code de l'urbanisme au plus tard à compter du 01 janvier 2023.

Article 14 : La SAEM EURO MOSELLE DEVELOPPEMENT est autorisée à différer les travaux de finition énumérés à l'article R442-13a du code de l'urbanisme, à savoir : la réalisation du revêtement définitif des voies, l'aménagement des trottoirs, la pose de leurs bordures, la mise en place des équipements dépendant de ces trottoirs ainsi que les plantations prescrites.

Article 15 : Les travaux de finition devront être achevés au plus tard le 31 décembre 2022.

Article 16 : Conformément à l'article R442-18 du code de l'urbanisme, les permis de construire ne pourront être délivrés, pour les constructions à édifier à l'intérieur du périmètre du lotissement :

- a) Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 ;
- b) Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis ;
- c) Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés.

Article 17 : Si la garantie d'achèvement n'a pas été mise en œuvre, les obligations du garant cesseront à l'expiration du délai de trois ou cinq mois prévu à l'article R462-6 du code de l'urbanisme, pour autant que l'achèvement et la conformité des travaux n'aient pas été contestés par l'autorité compétente.

Article 18 : Le présent arrêté est transmis au représentant de l'Etat, conformément aux dispositions prévues par l'article L.424-7 du code de l'urbanisme. Il est exécutoire à compter de sa notification.

Le pétitionnaire est informé que le terrain est situé en zones d'aléa faible et moyen vis-à-vis du risque naturel de retrait-gonflement des argiles. La carte d'aléa peut être consultée sur le site http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/alea-retrait-gonflement-des-argiles#.

TREMERY, le 21/01/19
Le Maire,

HOZE Michel



INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Délais et voies de recours : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le **retirer**, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

Département de Moselle

Communes d'ENNERY et TREMERY

AMENAGEMENT D'UN LOTISSEMENT

PERMIS D'AMENAGER

JANVIER 2018

PA4 : PLAN DE COMPOSITION

Architecte : Karine GILLES



Euro Moselle Développement
1 Place de la gare
57280 MAIZIERES LES METZ
03 87 39 78 00

06 FEV. 2018

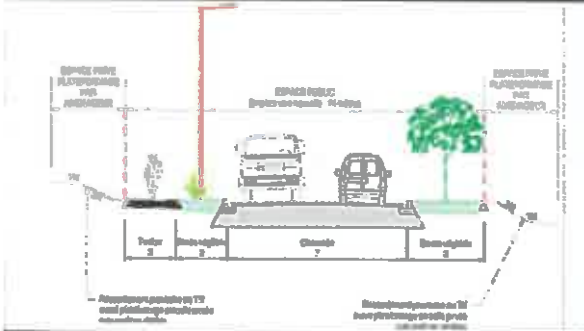
PA 05719318N 0001

- Voies et stationnement
- Aménagements paysagers
- Enherbement sur réseau (réseau existants et réutilisés)
- Trottoirs
- Bassin de rétention
- Accès aux parcelles
- Lots
- Ligne à haute tension
- Pylones de la ligne à haute tension

EMPRISE PROJET



Profil en travers type
 Largeur d'emprise publique = 14 mètres
 Largeur de la chaussée : 7 mètres



PA4 : PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE DU PROJET

Echelle 1/2000e

0 10 50 m.

NORD

Accès au site : Raccordement au niveau du portail existant.

Aménagement d'un espace naturel contribuant au lien écologique

ZONE UX

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des Dispositions générales figurant au I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U..

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques telles que les activités tertiaires (bureaux, services), artisanales, industrielles et éventuellement commerciales, liées à l'activité de la zone.

La zone UX concerne la Z.A.C. du Pôle industriel Nord Métropole Lorraine.

Elle comprend, en outre, trois secteurs qui correspondent à la Z.A.C. de la Fontaine des saints et à la petite zone artisanale de la commune :

- **le secteur UXa** est relatif aux activités tertiaires, industrielles, artisanales et de service.
- **le secteur UXb1** relatif aux mêmes activités que UXa, mais où sont également admises les activités commerciales (grossistes, dépôts, concessionnaires) liées à l'activité artisanale ou industrielle et les équipements communs.
- **le secteur UXc** relatif aux activités artisanales exclusivement.

Les secteurs UXa, UXb1 et UXc correspondent à la partie de la Z.A.C. de la Fontaine des Saints située sur le ban communal de Trémery.

Le secteur UXc correspond à la zone artisanale de la commune et à une partie de la Z.A.C. de la Fontaine des Saints.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Article UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions destinées :
 - à l'hébergement hôtelier,
 - à l'exploitation agricole ou forestière.
2. Les lotissements à usage :
 - d'habitation.
3. Le camping et le stationnement de caravanes :
 - les caravanes isolées,
 - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes.
4. Les habitations légères de loisirs :
 - les habitations légères de loisirs,
 - les parcs résidentiels de loisirs.
5. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les carrières et décharges,
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UX-2,
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

Article UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions à usage d'habitations et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services du secteur et qu'elles fassent partie intégrante du bâtiment où se situe l'activité principale du pétitionnaire.

2. Les installations classées sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter les nuisances (selon les cas : bruits, vibrations, trépidations, poussières, odeurs, émanations nuisibles ou dangereuses, vapeurs ou fumées, altération des eaux, dangers d'incendie ou d'explosion, action corrosive). A ce propos, le demandeur fournira aux collectivités une note commentant les nuisances créées par son activité et les mesures et dispositions prises pour les limiter dans le cadre de son projet.

3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation et utilisation du sol admises dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UX 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 14 mètres d'emprise dont 7 mètres de chaussée pour les voies principales et secondaires, et 10 mètres d'emprise dont 6 mètres de chaussée pour les voies tertiaires.

3. Les voies terminales nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

4. Les cheminements piétonniers ou cyclistes, existants ou à créer, repérés sur les plans graphiques par le symbole ●●●●● devront être conservés au titre de l'article L.123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

II- Accès

1. Pour être constructible, le terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

2. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

3. L'accès ou les voies privées doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne laissent apparaître aucune parcelle enclavée ou inutilisable.

Cependant, le principe d'accès commun à deux ou plusieurs lots sera réalisé chaque fois que les projets le permettent.

4. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables et les sentiers touristiques. Ainsi, la création de tout nouvel accès carrossable ou voie privée sur la Voie Verte intercommunale, la R.D.1 et la R.D. 55 est interdite.

Article UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

La desserte en eau devra être assurée dans des conditions conformes aux règlements des Services Concessionnaires.

II - Assainissement

Toute construction ou installation nécessitant l'assainissement doit être raccordée aux réseaux publics d'eaux usées et pluviales.

Toute construction ou installation nécessitant l'assainissement devra être conforme au règlement intercommunal d'assainissement de la Communauté de Communes de Maizières-lès-Metz.

La collecte devra être assurée dans des conditions conformes aux règlements et aux prescriptions du règlement sanitaire en vigueur.

1. Eaux usées

Les eaux usées rejetées dans le réseau public devront être exclusivement de type domestique.

Le rejet d'eaux grasses, d'eaux lourdes, d'eaux comportant des produits chimiques et d'une manière générale tous les types de rejets industriels est interdit.

Ces effluents devront être traités avec des organes de traitement conformes au Règlement Sanitaire Départemental, avant leur rejet dans le réseau public. En outre leur composition chimique devra être compatible avec les eaux acceptées par la station d'épuration.

Une convention de rejet sera établie avec la Communauté de Communes de Maizières-lès-Metz.

En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales étant rejetées en milieu naturel en aval des collecteurs, toutes les zones de stationnement supérieures ou égales à 6 places pour les véhicules légers devront être équipées de séparateurs d'hydrocarbure.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

IV - Télévision - Radio

En dehors des antennes spécifiques à l'activité du constructeur, l'implantation d'antennes visibles à l'extérieur est interdite lorsque sur le plan technique, une autre solution peut être envisagée.

Article UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le découpage des lots ne devra pas laisser des parcelles enclavées ou inutilisables.

Article UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Dans la zone UX et dans le secteur UXc, les constructions respecteront les marges de recul minimum suivantes :

- 15 m depuis la R.D.55,
- 6 m depuis les voies intérieures principales,
- 6 m depuis les voies intérieures secondaires.

2. Dans les secteurs UXa et UXb1, les constructions respecteront les marges de recul minimum suivantes :

- 25 m depuis la R.D.55,
- 20 m depuis la voie intérieure principale,
- 10 m depuis les voies intérieures secondaires.

3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

4. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

Article UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions devront être éloignées des limites séparatives, de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du point le plus haut du bâtiment (acrotère ou égout du toit) sans pouvoir être inférieure à 5 m.

2. Toutefois, si deux projets d'implantation sur des terrains voisins présentent un plan de masse formant un ensemble architectural cohérent, les bâtiments pourront être jointifs, sous réserve d'une réalisation simultanée et de l'exécution d'un mur coupe-feu.

3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

4. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

Article UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 4 m.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

1. Dans la zone UX :

Les surfaces occupées par les constructions ne peuvent représenter plus de **70 %** de la surface totale de chaque lot, les zones non aedificandi faisant partie intégrante de la surface totale.

Dans le calcul des surfaces concernant les possibilités d'utilisation du sol, ne sont pas pris en compte :

- les conduits des cheminées d'évacuation,
- les cuves, chaufferies, silos et tout dispositif extérieur aux bâtiments principaux nécessaires à la bonne marche de l'installation.

Ces dispositifs annexes devront toutefois ne pas représenter plus de 10 % de la surface totale du lot.

2. Dans les secteurs UXa et UXc :

L'emprise au sol des constructions ne pourra être supérieure à **50 %** de la surface du terrain.

Cependant, si le projet d'un plan de masse formant un ensemble architectural cohérent avec d'autres projets voisins, l'emprise au sol globale de l'ensemble des projets pourra être augmentée sans être supérieure à 60 %.

Dans les cas d'extension ultérieure, une surdensité sera admise ; l'emprise au sol globale de l'ensemble des projets pourra être augmentée sans être supérieure à 60 %.

3. Dans le secteur UXb1 :

L'emprise au sol des constructions ne pourra être supérieure à **40 %** de la surface du terrain.

Cependant, si le projet d'un plan de masse formant un ensemble architectural cohérent avec d'autres projets voisins, l'emprise au sol globale de l'ensemble des projets pourra être augmentée sans être supérieure à 45 %.

Dans les cas d'extension ultérieure, une sur densité sera admise ; l'emprise au sol globale de l'ensemble des projets pourra être augmentée sans être supérieure à 45 %.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. **Dans la zone UX et dans les secteurs UXa et UXc**, la hauteur maximale absolue de la construction projetée, mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 25 m à l'égout ou à l'acrotère.

2. **Dans le secteur UXb1**, la hauteur maximale de la construction projetée, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout ou l'acrotère est fixée à 11 m.

3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général – inscription dans le site :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la construction, par sa situation, son volume ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, cela afin d'assurer le caractère homogène des constructions par une qualité architecturale et une insertion harmonieuse des bâtiments et des espaces publics.

2. Volumétrie et architecture :

Les bâtiments devront être simples, avoir des proportions harmonieuses et créer des ensembles cohérents avec l'existant. On pourra avoir un traitement particulier de certains éléments architecturaux (entrées, bâtiments de bureaux, sortie d'un hall industriel...) et une recherche dans la modénature et le dessin des façades.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Les façades nobles seront impérativement développées sur les axes principaux, notamment le long de la voie primaire de desserte.

3. Toitures :

Les bâtiments n'auront en général pas de toitures visibles au sol.

Exceptionnellement, d'autres formes seront autorisées sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la cohérence de l'ensemble.

Les matériaux utilisés en couverture ne seront pas brillants ou réfléchissants.

Les éléments de toiture tels que support divers (d'antennes), appareillages de toutes natures, machineries, accessoires techniques (climatiseurs, gaines, etc...), saillies diverses, ouvertures (dômes...) dépassant le couronnement du bâtiment, devront être harmonisés avec la façade du bâtiment au moins sur les points suivants:

- matériaux d'aspect similaire avec des matériaux utilisés an façade (éléments verticaux, menuiseries...),
- ou reprise d'une couleur utilisée en façade.

4. Annexes :

Les annexes garages, dépôts, logements de service, devront former avec le bâtiment principal, un ensemble de qualité.

Dans tous les cas, les constructions à caractère provisoire sont interdites.

5. Matériaux et couleurs :

Les matériaux et couleurs utilisés en façades et en couvertures seront choisis de telle sorte qu'ils conservent un aspect satisfaisant dans le temps.

Des couleurs vives pourront être admises, notamment pour des éléments de petites tailles (menuiseries, portique...).

6. Enseignes :

Les enseignes seront considérées comme élément intégré à l'architecture du bâtiment et seront indiquées à la demande du permis de construire.

Elles pourront être répétées sur un mur bas en limite de propriété.

Les pré-enseignes seront intégrées au programme de signalétique.

7. Eclairage extérieur :

L'éclairage des voies privées, parkings, cheminements piétonniers et des espaces libres privés fera pour le modèle de luminaire, l'objet d'une approbation par l'aménageur.

Dans le cadre de l'éclairage des zones de stockage, livraisons, pour des raisons de sécurité, il sera employé des projecteurs sur le bâtiment plutôt que sur des pylônes.

Les pylônes ou mâts seront autorisés uniquement dans le cas où les zones de stationnement ou parc de stockage ont une surface supérieure ou égale à 1000 m².

Les façades nobles sur les axes principaux et sur les RD ne pourront être éclairées qu'avec des projecteurs au sol.

L'ensemble des équipements d'éclairage de la parcelle, qu'ils concernent le bâti ou les espaces libres et de circulation ou de stationnement, fera l'objet d'un descriptif joint à la demande d'autorisation.

8. Zones de stationnement :

Les zones de stationnement seront rejetées à l'intérieur des zones de construction et seront masquées par des éléments végétaux et mouvement de terre.

9. Clôtures :

Si pour des raisons de sécurité, un enclos est nécessaire, il sera réalisé par une grille ou grillage fortement doublé d'une haie de même hauteur avec une hauteur maximum de 2,50 m.

10. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article UX 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

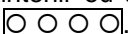
A titre indicatif, il pourra être utilisé la grille de parking suivante:

- Activités commerciales	: 1 place pour 30 m ² de surface de vente
- Activités tertiaires, bureaux, commerces	: 1 place pour 50 m ² de SHON
- Activités artisanales	: 1 place pour 100 m ² de SHON
- Activités industrielles et entrepôts commerciaux	: Les aires de stationnement réservées à cette activité doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.
- Logements de fonction	: 2 places par logement.
- Restauration	: 1 place pour 20 m ² de salle de restauration
- Hôtel	: 1 place pour 2 chambres.

2. La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle de la catégorie à laquelle ces constructions sont les plus directement assimilables.

3. (voir 7 - pages 5 et 6)

Article UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Des « plantations à maintenir ou à remplacer » par des essences locales sont repérées sur le plan de zonage suivant le symbole .

2. Des « Espaces verts plantés d'arbres de hautes tiges » sont prévus au plan de zonage.

3. Espaces libres :

Les espaces verts seront traités en espaces paysagers comportant au minimum un arbre pour 100 m².

En secteurs UXa et UXb1, ces espaces paysagers représenteront respectivement 20% et 30% de l'unité foncière comprenant également les aires de stationnement de dégagement et stockage. Cependant les arbres seront hiérarchisés suivant leur localisation, comme suit:

- Arbres de 1^{ère} catégorie : arbres à hautes tiges, hauteur des troncs supérieure à 2m.
Localisation : alignement le long des voies.
- Arbres de 2^{ème} catégorie : arbres à tiges moyennes, hauteurs des troncs environ 2m essence locale.
Localisation : agrément des espaces intermédiaires, parkings et le long des accès des lots.
- Arbres de 3^{ème} catégorie : Il s'agit de buissons, haies touffues et plantes tapissantes.
Localisation : associés aux arbres de 2^{ème} catégorie pour constituer des écrans visuels des zones de parkings de stockage, et notamment assurer la continuité entre bâtiments et les voies primaires intérieures et la RD 55 située dans le secteur UXb1.
L'ensemble sera traité non pas comme un alignement strict, mais plutôt comme bosquet dense alterné avec des mouvements doux de terre.

Les essences des plantations et leur positionnement feront l'objet d'un document graphique obligatoire, joint à la demande de permis de construire.

4. Zone de stockage et déchets industriels :

Le dépôt de déchets lié aux activités existantes est interdit sur l'ensemble des zones libres.

Les ordures domestiques seront stockées avant ramassage dans un enclos. Cet enclos en limite de lot, le long de la voie publique, sera défini à la demande de permis de construire.

Le stockage de matériaux et matériels sera masqué tel indiqué à l'article UX-11 – 9 Clôtures, si l'importance le justifie ou à défaut avec des plantations de 3^{ème} catégorie.

5. Parkings :

Ils seront agrémentés d'arbres de 2^{ème} catégorie à raison de 1 arbre pour 5 emplacements. Cependant, à proximité des accès de lots, ils seront avantageusement masqués par des talus doux végétalisés, alternés avec des plantations de 3^{ème} catégorie.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.