

TITRE II

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE UX

Cette zone correspond à la zone d'activités économiques de la Râperie, où sont déjà implantés des bâtiments à usage d'activité industrielles, artisanales, ou de services.

Le présent P.O.S. y maintient cette vocation d'activité, en permettant l'extension des bâtiments existants, ainsi que l'implantation de nouvelles entreprises.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATIO DU SOL

Article UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Les constructions, ensembles de constructions groupées, ou lotissements, à usage exclusif d'activités industrielles, artisanales, de commerce, de bureau ou de services, et leurs annexes à condition que les nuisances et dangers prévisibles restent à un niveau compatible avec l'environnement naturel et urbain de la zone.
- Les locaux à usage d'habitation s'ils sont destinés à assurer le logement de personne dont la présence permanente est indispensable pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des activités implantées sur la zone.
- Les équipements collectifs s'ils sont liés aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les installations et travaux divers, définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont nécessaires à la réalisation ou au fonctionnement des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Article UX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UX 1 sont interdites dans la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UX 3 – ACCES ET VOIRIE

-Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

-Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Notamment, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

-En cas de création d'accès ou de voirie, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur, de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation, ou en vue de leur intégration ultérieure dans la voirie publique.

-Aucun accès individuel direct n'est autorisé :

- sur la R.N.3
- sur la RD 129

Article UX 4 –DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée soit par branchement direct au réseau public, soit par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et raccordé au réseau public

Assainissement :

Il est exigé la mise en place sur la parcelle d'un réseau séparatif : il doit être procédé à une collecte séparée des eaux usées et des eaux pluviales provenant de la construction et/ou des installations, et être réalisé deux boîtes de raccordement distinctes dont la localisation avec les services compétents.

Eaux usées : Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées ne nécessitant pas de traitement préalable. Pour les eaux résiduaires d'activités, il pourra être exigé, avant rejet au réseau collectif, un prétraitement.

Eaux pluviales : Le rejet direct en rivière des eaux pluviales collectées sur l'opération doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Dans le cas d'aménagements ou de constructions engendrant l'imperméabilisation d'une emprise de terrain de plus de 30 m², la totalité des surfaces au sol imperméabilisées ne pourra excéder 80% de la superficie de la parcelle.

En outre, en cas d'opération engendrant l'imperméabilisation d'une surface importante de terrain il peut être imposé la mise en place d'un bassin de rétention destinée à recueillir les eaux collectées sur ces surfaces imperméabilisées et à rejeter soit dans le milieu naturel, soit dans le réseau collectif, un débit régularisé.

Réseaux électriques et téléphoniques.

Dans les lotissements et opérations d'ensembles, ils devront être enterrés dans la mesure ou cela ne nuit pas à l'exploitation.

Article UX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

-Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul d'au moins 20 mètres par rapport à l'alignement de la RN3 et de la RD129

Ces marges de recul doivent être traitées dans leur majeure partie en espace vert, conformément aux dispositions de l'article UX13.

Par ailleurs, les aires de stockage (de matériaux, de véhicules,..) et dépôts de toute nature ne peuvent être implantées entre l'alignement des R.N.3 et R.D.129 d'une part, et les premiers bâtiments faisant face à ces alignements, d'autre part.

-Les constructions doivent observer un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies de desserte.

Toutefois, ce recul pourra être réduit pour l'implantation des équipements collectifs, locaux et gardiennage, ou locaux sociaux.

Dans ce cas, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé, doit être moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 5 mètres.

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

-Les constructions doivent être implantées en observant par rapport à toute limite séparative de propriété une marge de recul au moins égale à 10 mètres. .

Cette marge de recul minimum pourra ne pas s'appliquer en cas d'aménagement, d'extension modérée ou de reconstruction faisant suite à un sinistre, de construction existante dont l'implantation, à la date d'approbation de la présente révision du P.O.S. ne respecterait pas la règle par rapport à une limite séparative, mais à condition que l'extension ne réduise pas la distance minimum observée par la construction existante par rapport à la dite limite séparative.

En outre, les annexes qui ne sont affectées, ni à une activité de production ou de stockage, ni à l'habitation, pourront être implantées soit sur limite de propriété, soit en retrait d'au moins 3,50 mètres des dites limites.

-Implantation des constructions par rapport à une voie privé ou une cour commune :

Elle devra être conforme aux dispositions de l'article UX6.

-Implantation des constructions par rapport aux limites avec le RU de Rutel :

Toute construction doit être implantée en recul d'au moins 4 mètres par rapport à la berge du RU de Rutel.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point d'une baie principale de la construction, à tout point de la façade qui lui fait face soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 10 mètres.

Toutefois :

-en cas de façades ne comportant pas de baies principales, cette distance minimum imposée entre les deux bâtiments peut être réduite de moitié avec un minimum de 5 mètres.

-en cas d'annexe qui n'est affectée ni à une activité de stockage ou de production, ni à l'habitat, et qui présente une hauteur totale inférieure à 4 mètres, la distance minimum imposée entre l'annexe et un autre bâtiment principal peut être réduite à 3,50 mètres..

Article UX 9 – EMPIRE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne pourra excéder 60%, et la surface de sol imperméabilisé 80%, de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone.

Article UX 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

-La hauteur des constructions mesurée depuis le niveau du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (cheminée et autres superstructures exclues) ne doit pas excéder 10 m.

Le nombre de niveaux de plancher maximum autorisé, est limité à 3 (R+2 ou R+1+C).

Article UX 11 – ASPECT EXTERIEUR

-Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

-L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel pourra être soumis à des conditions particulières concernant leur aspect extérieur, et visant à en améliorer l'intégration dans le paysage environnant.

-L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

-Tout matériau d'aspect extérieur brillant est interdit : l'aluminium et la tôle seront prélaqués et peints de teintes intégrées au paysage l'acier inoxydable mat...

Les tons dominants seront choisis dans la gamme des tons blanc cassé, beige, gris,clair, ocre, terre de Sienne, ou nuances de brun. Les tons gris foncés et noirs peuvent être autorisés en petite surface pour affirmer le parti architectural retenu.

Clôtures

Le terrain supportant la construction doit être entièrement clôture, tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives.

Les clôtures seront constituées soit :

-d'une haie doublée d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement maçonné et enduit n'excédant pas 0,80m de hauteur,

-d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à « pierres vues » ou d'un soubassement maçonné enduit comme ci-dessus, surmonté d'éléments pleins ou ajourés verticaux droits et peints, l'ensemble étant alors doublé de plantations de moyenne ou hautes tiges.

La hauteur totale de la clôture sera comprise entre 1,20 m et 2 m.

En bordure de la R.N.3 la clôture doit obligatoirement être doublée de plantation d'arbres d'alignement de moyennes ou hautes tiges.

Article UX 12 – STATIONNEMENT

Principes

Le stationnement des véhicules de toutes nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

-Les normes minimales suivantes concernant le nombre d'emplacements à réaliser doivent notamment être respectées :

-Constructions à usage d'activité de bureau ou de service :

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à cet usage sera consacrée au stationnement des véhicules.

-Construction à usage d'activités artisanales :

Il sera créé au moins une place de stationnement par 75 m² de surface hors œuvre brute affectée à cet usage.

-Construction à usage d'habitation :

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement par logement.

Article UX13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

-Il doit être préservé sur chaque parcelle constructible, une surface de sol non imperméabilisé au moins égale à 20% de la superficie de la parcelle.

Cette surface sera préférentiellement traitée en un espace vert engazonné et planté, mais peut également comprendre des aménagements en traitement de sol non imperméabilisant (type evergreen..).

-Les marges de recul imposées entre les bâtiments et l'alignement des R.N.3 et R.D.129 doivent être traitées sur la plus grande partie de leur surface en espace vert engazonné et planté. Aucun dépôt de matériaux, machines et/ou véhicules, ne sera autorisé sur ces emprises.

Les autres marges de recul minimum imposées aux articles UX 6 et UX 7 et non affectées au stationnement ou à des voies d'accès ou de circulation doivent être plantées.

-Les espaces boisés classés à conserver, à créer, ou à protéger, figurant aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION SU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,50.

Article UX 15 – DEPASSEMENT DU C.O.S.

Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article UX 14 n'est pas autorisé.