

CHAPITRE 4 - ZONE UX

La zone UX correspond à la zone d'activités du Bois des Rampes.

ARTICLE UX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- l'aménagement de terrains de camping,
- l'aménagement de terrains de stationnement des caravanes.
- la création de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de golfs,
- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

ARTICLE UX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les activités, qu'elles soient soumises ou non à la législation en matière d'installation classée pour la protection de l'environnement, sont admises à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone et qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments d'activités.

ARTICLE UX3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2- Voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, et susceptible de rentrer dans le domaine public, doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 8 mètres de largeur.

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE UX4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par un branchement sur un réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Dans les secteurs non desservis par le réseau d'eau potable, une alimentation en eau par captage, forage ou puits ne peut être acceptée qu'à titre exceptionnel et qu'à condition qu'elle ne serve pas à des utilisations alimentaires ou sanitaires. Cette possibilité est interdite dans les zones desservies par le réseau d'eau potable. En tout état de cause, une séparation physique du réseau public d'eau potable devra être prévue.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif de disconnexion.

2- Assainissement

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents.

3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Dans le cas de réseaux séparatifs, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur approprié.

En l'absence de tel réseau, ou en cas de réseau insuffisant, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols (par rétention ou infiltration). Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4- Stockage des containers à ordures ménagères

Les constructions à destination d'activités ou de commerces, suivant l'importance ou le type d'activité devront comporter un local réservé au stockage des poubelles ou une aire spécifique qui devra faire l'objet d'un traitement spécifique afin de masquer les containers.

ARTICLE UX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à plus de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée ou même imposée, dans les cas suivants :

- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieurs
- Pour des ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées ou au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation ou de bureau :

A moins que le bâtiment à construire ne s'implante en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

2- Pour les autres constructions nouvelles :

- Si la parcelle voisine est en zone UX ou 2AUX, elles peuvent être implantées soit en limite séparative si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu), soit à plus de cinq mètres de cette limite.
- Si la parcelle voisine n'est pas en zone UX ou 2AUX, elles doivent être implantées à plus de 10 mètres de la limite séparative.

Une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée ou même imposée, dans les cas suivants:

- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- Pour des ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées ou au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UX9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 70%.

ARTICLE UX10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme s'applique :

« 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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages d'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. »

ARTICLE UX12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- 1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
- 2- Les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la destination de la construction (activités, commerces, hôtels...).

La surface des aires de stationnement, y compris la voirie de desserte du parc et les aires de manœuvre, sera calculée en fonction de la surface de plancher hors œuvre nette pour les constructions à usage commercial, pour les hôtels et les restaurants.

Elle sera au minimum de :

- 100 % pour les constructions à usage commercial de plus de 50 m² de surface de vente.
- 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant

3- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables

ARTICLE UX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES.

Les parties de parcelles libres de toute occupation doivent être aménagés en espaces verts.

Les aires de stationnement de dix places ou plus devront être plantés d'arbres de haute tige de façon à ombrager au mieux les places de stationnement.

ARTICLE UX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- 1- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,70 pour les constructions à usage de bureau et d'équipement collectif
- 2- Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de C.O.S.