CHAPITRE III - ZONE INDUSTRIELLE ET ARTISANALE UX

Caractère de la zone :

Cette zone équipée est affectée aux activités industrielles artisanales, aux commerces et aux services.

Elle comprend deux secteurs :
- Un secteur UXa répondant au caractère de la zone,
- Un secteur UXf affecté aux emprises de la voie R.F.F.

Le secteur UXa est desservi en eau potable par un captage situé à « Couraux », via le château d'eau de Taissy. Compte-tenu des équipements actuellement utilisés, cette desserte est proche de la limite de saturation. Il convient donc de n'accepter, jusqu'à renforcement du réseau, que des activités ou constructions à faible consommation d'eau potable.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappel :

Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 100m de l'emprise de la RD. 931 et 250m de l'emprise de la RN.44, doivent respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.

Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone devront respecter les dispositions du plan d'exposition aux bruits des aéronefs approuvé par arrêté préfectoral en date du 2 octobre 1985 (voir plan annexé au dossier).

Cette zone est également soumise à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

UX 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Dans l'ensemble de la zone :

1.1. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).

1.2. Les clôtures.

1.3. Les défrichements hors des Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer.

1.4. Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés (voir article UX 13).

Dans le secteur UXa :

1.5. Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux.

1.6. Les constructions destinées aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de services et respectant le caractère de la zone.

1.7. Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation artisanale, industrielle, commerciale et de services et respectant le caractère de la zone.

1.8. Les installations classées soumises à déclaration et/ou à enregistrement et/ou à autorisation, respectant le caractère de la zone.

1.9. Les aires de jeux et de sport ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.

Dans le secteur UXf :

1.10. Les travaux, installations et constructions nécessaires à l'exploitation du réseau ferroviaire.

UX 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

2.1. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

2.2. Les terrains de caravanes.

2.3. Les terrains de camping.

2.4. Les constructions de toute nature sauf celles mentionnées à l'article UX 1.

2.5. Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitation.

2.6. Les travaux, installations et aménagements définis à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme sauf ceux prévus à l'article UX 1.

2.7. Les carrières.

2.8. Les habitations légères de loisirs.

2.9. Les défrichements dans les Espaces Boisés Classés.

UX 3 ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès :

Les terrains doivent disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles Poids Lourds, d'une largeur de 4 m sur la voie publique ou privée commune, pour pouvoir faire l'objet des modes d'occupation du sol prévus à la section 1.

Les nouveaux accès directs à la RN.44 et la RD. 931 sont interdits. Toutefois, l'accès peut être réalisé sur le rond-point RD. 931/RD. 33.

3.2. Voirie :

Les voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, doivent avoir des caractéristiques compatibles avec les besoins prévisibles de desserte de la zone.

UX 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable :

4.1.1. Pour les installations industrielles, le raccordement au réseau d'eau susceptible de fournir sans préjudice pour l'environnement les consommations prévisibles est obligatoire.

4.1.2. Pour les constructions à usage d'habitation, de repos ou d'agrément prévus à la Section 1, le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire.

4.2. Eaux usées (assainissement) :

4.2.1. Eaux résiduaires industrielles : les installations industrielles ne doivent rejeter, au réseau public d'assainissement, que les effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

4.2.2. Eaux usées domestiques : leur rejet au réseau d'assainissement public est obligatoire.

4.2.3. En l'absence d'un réseau public, les eaux usées industrielles ou domestiques, font l'objet d'un traitement individuel, conformément au Code de la Santé Publique. Elles sont évacuées vers le réseau public dès que celui-ci est réalisé.

4.3. Eaux pluviales :

Toute construction ou installation riveraine du réseau collectif d'eaux pluviales, doit y être raccordée par des canalisations souterraines. Ailleurs, les eaux pluviales sont rejetées au caniveau ou font l'objet d'un épandage souterrain. Le branchement sur le réseau public est obligatoire, il est à la charge des propriétaires riverains.

UX 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Dans le secteur UXa :

5.1. Pour qu'un terrain résultant d'une opération d'aménagement d'ensemble ou d'une division après approbation du P.O.S. soit constructible, sa superficie doit être d'un minimum de 5 000m².

5.2. Pour les autres terrains et les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière.

Dans le secteur UXf :

5.3. Pas de prescription particulière.

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

Dans l'ensemble de la zone :

6.1. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

Dans le secteur UXa :

6.2. Toute construction doit être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes, au moins égale à la moitié de sa hauteur, et jamais inférieure à 4m.

6.3. Toute construction ou stockage doit être implanté à une distance d'au moins 25m des limites d'emprise de la RN.44 et la RD.931.

6.4. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'extension et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction initiale ; toutefois, pour les extensions, cette distance ne peut être inférieure à 15m par rapport à l'emprise de la R.N.44.

Dans le secteur UXf :

6.5. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

UX 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone :

7.1. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

Dans le secteur UXa :

7.2. Toute construction doit être implantée soit en limite séparative, soit à une distance d'au moins 2m des limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'extension et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

Dans le secteur UXf :

7.3. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 3m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

UX 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

8.2. La distance entre deux bâtiments non contigus comportant des murs aveugles n'est pas réglementée.

8.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

UX 9 EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone :

9.1. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

Dans le secteur UXa :

9.2. L'emprise maximum des constructions n'excède pas 70 % de la surface du terrain.

9.3. Pour les terrains bordant la RN. 44 et la RD. 931, l'emprise maximum des constructions n'excède pas 70% de la surface de la partie de terrain se situant au-delà de la bande des 25 m portée à l'alinéa 6.3. de l'article UX 6.

9.4. Toutefois, dans le cas de reconstruction et/ou d'extension de constructions existantes, il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain.

Dans le secteur UXf :

9.5. Pas de prescription particulière.

UX 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

10.1. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière.

Dans le secteur UXa :

10.2. Les constructions n'excèdent pas 13m de hauteur au faîtage, sauf pour les installations techniques nécessaires à ces constructions qui n'excèdent pas 15m mesurés du sol naturel.

10.3. Dans le cas de reconstruction et/ou d'extension de construction existante qui ne satisfont pas à cette règle, la hauteur de la construction doit être au plus identique à la hauteur de la construction existante.

Dans le secteur UXf :

10.4. Pas de prescription particulière.

UX 11 ASPECT EXTÉRIEUR

Dans l'ensemble de la zone :

11.1. Bâtiments et clôtures :

Par son aspect, la construction ne doit pas 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 (Code de l'Urbanisme, article R.111-21).

Dans le secteur UXa :

11.2. Les constructions édifiées dans la bande des 75m à compter de l'axe de la RN.44 et RD.931, comportent au minimum 7 m de façade en appui sur la limite des 25 m de recul prévu à l'alinéa 3 de l'article UX 6.

11.3. Sur les terrains bordant la RD.931, pour les bâtiments dont la façade la plus longue n'excède pas 100m, cette dernière est parallèle à la RD.931 pour les bâtiments dont la façade la plus longue est de 100m et plus, ils sont édifiés perpendiculairement à la RD.931.

11.4. Les clôtures en limite du domaine public sont constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2m.

les clôtures en limite séparative sont constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2m de hauteur.

11.5. Les constructions et/ou les clôtures doivent, dans la mesure du possible, être édifiées afin de masquer les aires de stockage par rapport à la RN. 44 et la RD. 931. Si cette règle n'est pas applicable, se référer à l'article UX 13.

Dans le secteur UXf :

11.6. Pas de prescription particulière.

UX 12 STATIONNEMENT

12.1. Pour les installations industrielles, il doit être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons et de services, ainsi que des véhicules du personnel en dehors des voies de circulation.

12.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

UX 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Obligation de planter :

Cette zone comprend des Espaces Boisés Classés soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, toute coupe ou abattage d'arbres sera subordonné à une autorisation délivrée par le Maire, qui ne devient exécutoire que quinze jours après sa notification et sa transmission au représentant de l'État. Dans ces espaces, les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à la déclaration conformément à l'article R.421-23.

Dans le secteur UXa :

13.1. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées.

13.3. Si les constructions et/ou les clôtures ne suffisent pas à masquer les aires de stockage au vues émanant de la RN. 44 et la RD.931, des plantations sont réalisées et sont constituées d'arbres et d'arbustes de 3 essences locales différentes.

13.4. Dans la bande de 25m à compter de l'emprise de la R.D.931 prévue à l'alinéa 6.4 de l'article UX 6 :

- une bande de 10m située de part et d'autre de la R.D.931, et à compter de la limite d'emprise de cette RD, doit être plantée d'arbres à haute tige à raison de un arbre tous les 10m,
- dans les 15m restant au-delà de la bande de 10m citée ci-dessus, 20% de traitement paysager sont à effectuer. Il est possible d'y réaliser des parkings ; dans ce cas, les voies auront une largeur de 6m, les aires de stationnement auront des places d'une profondeur de 5m et sont plantées d'un arbre à tige par tranche de 50m², et dans les 4m restants, des arbustes sont plantés.

Dans l'ensemble de la zone :

13.5. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

Dans le secteur UXf :

13.6. Pas de prescription particulière.

UX 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols.

UX 15 DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.