

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Caractère de la zone

La zone UX est une zone urbaine qui remplit une fonction économique de niveau structurant. Elle est réservée essentiellement à l'accueil de constructions et d'installations abritant des activités industrielles, artisanales, commerciales et des activités dites tertiaires.

La zone UX correspond :

- Aux zones d'activité de Bel Air et de l'îlet Pérou;
- Aux terrains d'emprise de l'usine de Marquisat et au lotissement artisanal et industriel dit de Marquisat III destiné à l'accueil d'entrepôt locaux artisanaux ou industriels et bureaux.

Au sein de ces zones, toutes les dispositions doivent être prises pour limiter et gérer les nuisances et les pollutions de toutes sortes ainsi que la propagation des risques vis-à-vis des personnes et des biens et vis-à-vis de l'environnement urbain et naturel proche.

ARTICLE UX 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation de la zone ou du secteur ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte.
- Les campings et dépôts de caravanes ;
- Les constructions destinées à des activités agricoles ou forestières, ou à l'élevage animalier ;
- Les carrières.

ARTICLE UX 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisés :

- Les dépôts de véhicules s'ils sont liés à des installations de type fourrière ou casse ;
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services liés à la vocation économique autorisée par la zone. Par ailleurs, le logement devra être intégré dans la construction et ne pas donner lieu à une construction indépendante ;
- Les parcs de stationnement à condition qu'ils respectent les dispositions du présent article UX 13 ;
- Les travaux nécessaires à la réalisation et à la maintenance des ouvrages du réseau public de transport d'électricité d'utilité publique (soumis à réglementation).

ARTICLE UX 3. ACCES ET VOIRIE

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU.

ARTICLE UX 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

Assainissement

En plus des règles édictées dans le chapitre des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones U & A, s'appliquent les règles suivantes :

Concernant les eaux industrielles, leur traitement devra être conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

L'épuration des eaux industrielles par tout dispositif adapté (dégraissage, filtration, décantation, neutralisation...) avant rejet dans le réseau est obligatoire et sera à la charge du constructeur. Les effluents ne doivent pas non plus contenir de substances toxiques pour le milieu naturel (hydrocarbures, métaux lourds, ...).

Lorsque la nature de l'activité exercée présentera des risques de déversement de produits polluants, un dispositif spécial destiné à isoler ces produits et les récupérer en totalité devra être installé.

Ainsi, chaque acquéreur devra mettre en place les dispositifs de traitement et de stockage nécessaires liées à son activité afin d'assurer la protection du milieu aquatique.

ARTICLE UX 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

L'article définissant les caractéristiques des terrains est supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

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

6.1 Les constructions et installations doivent d'implanter à une distance supérieure ou égale à :

- 25 mètres de l'axe de la RN1 ;
- 12 mètres de l'axe des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

6.2 Les constructions doivent observer un recul d'implantation supérieur ou égal à 20 mètres de la limite du domaine public lacustre ou maritime, et supérieur ou égal à 10 mètres des berges des rivières et des ravines.

ARTICLE UX 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 5 mètres.

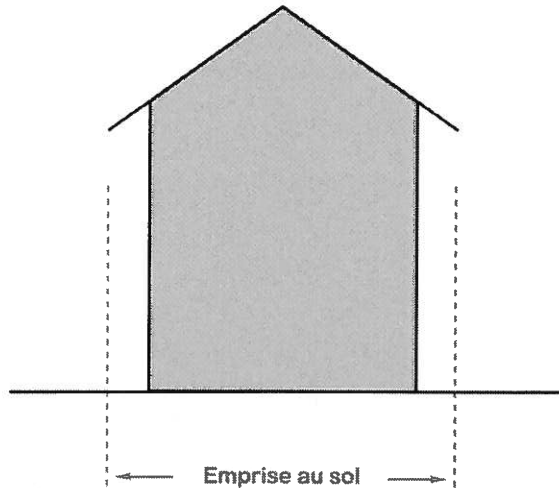
ARTICLE UX 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation les unes par rapport aux autres de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de l'autre bâtiment, soit supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 5 mètres.

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres ne sont pas concernés par cette disposition.

ARTICLE UX 9. EMPRISE AU SOL (voir croquis 9)

L'emprise au sol des bâtiments complétée des emprises des voiries et des aires de stationnement est limitée à 60% de la surface du terrain.



Croquis 9

ARTICLE UX 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition de la hauteur

La hauteur d'une façade est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout du toit d'un bâtiment et le sol naturel.

10.2. Hauteurs

10.2.1 Dispositions générales

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres.

10.2.2 Dispositions particulières

Dans le cas où des impératifs techniques l'exigent, la hauteur des constructions peut être augmentée sans pour autant dépasser 10 mètres.

ARTICLE UX 11. ASPECT EXTERIEUR

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UX 12. STATIONNEMENT

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UX 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UX 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le coefficient de biotope constitue une norme d'écologie minimale pour les projets de rénovation, restructuration et les bâtiments nouveaux.

Le coefficient de biotope est fixé à 0,15.

Plusieurs surfaces éco-aménageables peuvent être évoquées avec un niveau de perméabilité plus ou moins favorable. Le tableau ci-joint propose une pondération définie par types de surfaces.

Type de surface	Valeur de pondération du Coefficient de Biotope
Revêtement imperméable pour l'air et l'eau : Béton, bitume, ...	0,00
Revêtement perméable pour l'air et l'eau sans végétation : Dallage sur sable, gravier, ...	0,30
Revêtement perméable pour l'air et l'eau avec végétation : Dallage avec végétation	0,50
Espaces verts sur dalle : épaisseur sol 80 cm max	0,70
Pleine terre	1,00
Végétalisation de murs	0,50
Toiture plantée	0,70