



CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE UX

Extrait du rapport de présentation, chapitre « II- Choix retenus pour établir la délimitation des zones » :

« Il s'agit d'une zone à vocation d'activités économiques. Elle est située en entrée de ville Est du territoire dans le prolongement de la zone UBa. Elle est desservie par la RD603. »

Une partie de cette zone est soumise aux risques d'inondation de type B. Le plan des Surfaces Submersibles MARNE (PSS MARNE) a été approuvé le 13 juillet 1994. Dans le cadre du PLU, il y a également lieu d'inclure l'arrêté préfectoral du 13 juillet 1994, modifié par l'arrêté préfectoral du 18 mai 1995, qualifiant de Projet d'Intérêt Général le projet de protection des zones inondables dans la vallée de la MARNE. Ces prescriptions sont à prévoir dans une clause de sauvegarde au titre de l'article R.123-18 (II) du Code de l'Urbanisme.



CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme;
- 2 -Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.111-30 à R.111-46 du Code de l'Urbanisme.
- 3- Les constructions à destination d'habitation ne répondant pas aux conditions de l'article UX2.1.
- 4- Les constructions à destination d'activité agricole.
- 5- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Sont admises sous condition :

- 1- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.
- 2- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante à l'égard de l'environnement de la zone où elles s'implantent.

ARTICLE UX 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- 1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- 2- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3- Toute voie nouvelle devra avoir une largeur globale de 8 mètres minimum.



4- Des aménagements seront prévus pour l'attente des poids lourds en dehors des emprises de circulation.

ARTICLE UX 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement

- Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire lorsqu'il existe pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduelles des activités industrielles et artisanales pourra s'il est autorisé, être soumis à un pré-traitement.

Toute évacuation d'eau non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents et être adapté à la nature du sol. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain pourront avoir leur évacuation dans ledit réseau. Les dispositifs de traitement autonome par infiltration sur la parcelle devront être privilégiés.

3- Réseaux divers

Le raccordement au réseau téléphonique et électrique doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

1- Toute construction nouvelle doit s'implanter avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'emprise de la RD603 et de 6 mètres des autres voies de desserte existantes ou à créer.

2- Dans le cas de lotissement ou de permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-dessus sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.



3- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

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

1- Les constructions doivent être implantées avec une marge de reculement dont la distance comptée horizontalement de tout point de la construction 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 4 mètres.

2- Dans le cas de lotissement ou de permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-dessus sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

3- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

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

Une distance de 6 mètres est imposée entre deux constructions.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- pour la reconstruction des bâtiments détruits existants en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.



ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

1 - Aspect général

L'implantation et l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier (constructions nouvelles, adjonctions et modifications) doit être étudié de façon à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

Enfin, une seule enseigne par entreprise sera visible de la RD 603.

2 - Aspect architectural

Une attention particulière sera apportée au traitement de la façade sur rue qui devra mettre en valeur la qualité du bâtiment existant et de son environnement.

L'ensemble des éléments annexes tel que descentes d'eaux pluviales, ventilateurs, conduits de ventilation devra être intégré dans la conception des toitures et des façades.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction

3- Clôtures

Les clôtures seront les plus transparentes possibles. Ainsi, elles se composent de : poteaux métalliques avec grillage, doublées d'une haie basse.

Les clôtures sur voie ou situées en mitoyenneté peuvent prendre la forme, soit d'un mur de 1,80 mètre maximum, soit d'une haie continue de même hauteur maximum doublée d'un grillage intérieur ou d'une grille métallique extérieure de 1,80 mètre maximum également.

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation les clôtures devront comporter un dispositif permettant d'assurer la libre circulation des eaux.

4- Clauses particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat, selon les normes et nombres fixés aux paragraphes 2 et 3 ci-après du présent article.

2 - Normes

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres ;

- largeur : 2,30 mètres ;

et, dans un parking, avoir une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements et accès compris.



Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente ne devra pas excéder 15 %, sauf impossibilité technique notoire.

3 - Nombre d'emplacements

Pour les constructions à destination d'habitat autorisé :
Il doit être créé deux places de stationnement par logement.

Pour les constructions à destination de bureaux :
Il doit être créé une place de stationnement par tranche ou fraction de tranche de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
Une surface au moins égale à 70% de la surface de planchers hors œuvre nette affectée à l'usage de bureaux doit être consacrée au stationnement.

Pour les constructions à destination de commerce :
Au-delà d'une SHON de 40 m², il sera créé 2,5 places de stationnement par tranche de 100 m² de SHON.
Un nombre supplémentaire de places pourra être imposé pour les constructions de forte fréquentation.

Pour les constructions à destination d'activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt :
Il doit être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.
Le nombre de places de stationnement sera fixé par tranches cumulées en fonction de la Surface Hors Œuvre Nette totale (SHON) de la construction à destination d'activités industrielles, artisanales ou d'entrepôts. Il sera créé :

- * pour les 500 premiers m² de SHON : 1 place par tranche ou fraction de tranche de 40 m² de SHON ;
- * pour les m² de SHON compris entre 501 et 1000 : 1 place par tranche ou fraction de tranche de 60 m² de SHON ;
- * pour les m² de SHON au-delà de 1001 : 1 place par tranche ou fraction de tranche de 100 m² de SHON.

Pour les constructions à destination d'hôtellerie et d'hébergement :
Il doit être créé au minimum une place de stationnement pour 1 chambre.

ARTICLE UX 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre à haute tige au moins par tranche de 100 m² de cette surface.

2- Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 40 m² de la superficie affectée à cet usage.



ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,80.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- la reconstruction des bâtiments détruits existants en tout ou partie à la suite d'un sinistre.