

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La **zone UX** comprend l'ilot 5 du Parc du Roumois qui fait l'objet d'un zonage spécifique du fait des règles qui lui sont attachées pour assurer une cohérence au sein de l'ensemble de cette zone. Il vise à poursuivre l'aménagement de cette zone d'activités prévue initialement pour accueillir des activités à dominante de PME-PMI non nuisantes.

ARTICLE UX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à destination agricole* ou forestière ;
- Les commerces de détail et les activités artisanales inscrites au registre du commerce à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que ceux affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs (parcs résidentiels de loisirs);
- Le stationnement isolé des caravanes et les habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation isolée d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- Les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux, de déchets, de combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération, les stockages de matériaux toxiques ou nocifs ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

ARTICLE UX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 Dans toute la zone, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1.1 Les activités de commerce de gros, les activités artisanales non mentionnées à l'article 1 et les activités industrielles, comportant ou non des installations classées, sous réserve que ces dernières soient exclusivement soumises à déclaration ;

De plus, les activités artisanales avec point de vente sont autorisées sous réserve que la surface de vente n'excède pas 30% de la surface de plancher globale dédiée à l'activité.
- 2.1.2 Les dépôts, stockages et constructions techniques des établissements admis sous réserve qu'ils soient liés au fonctionnement des installations autorisées ;
- 2.1.3 Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient intégrées au bâtiment principal et destinées au logement des personnes dont la

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

- présence permanente sur le site pour assurer la direction, l'entretien, la sécurité ou la surveillance des établissements autorisés ;
- 2.1.4 Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- 2.1.5 Les aires de stationnement non destinées à accueillir des caravanes sous réserve d'un aménagement paysager.
- 2.1.6 La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à l'identique ou dans le respect des articles 3 à 13.
- 2.1.7 Les affouillements* et exhaussements* du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site et/ou qu'ils contribuent à résoudre ou anticiper des désordres hydrauliques.
- 2.2 **Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées**, repérés au plan de zonage par un cercle rouge rempli de points, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne ni les projets d'extension mesurée*, ni les annexes*.
- 2.3 **Dans le secteur de nuisances sonores** repéré en pièce n°6-1 par un trait ondulé, les constructions nouvelles à destination d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996.

ARTICLE UX 3 : ACCES ET VOIRIE

En ce qui concerne les accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.

Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique devront être aménagés de manière que :

- la visibilité soit assurée sur une distance de 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée ;
- les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

En ce qui concerne les voiries :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

- 4.1.1 Toute construction projetée, à destination d'habitation ou abritant une activité doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. S'il n'est pas satisfait à ces conditions, la construction est interdite.
- 4.1.2 Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains.

4.2 Assainissement eaux usées :

- 4.2.1 L'assainissement collectif est la règle sur la zone.
- 4.2.2 L'évacuation des eaux usées et effluents dans les fossés et cours d'eau ainsi que dans les puisards, bétoires et sur la voie publique est strictement interdite.

4.3 Assainissement eaux pluviales :

- 4.3.1 Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas. Le constructeur ou l'aménageur dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble doit réaliser les aménagements permettant la gestion des eaux pluviales selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 4.3.2 Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être conçus de façon à ce que le débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement. Pour le bâti existant, seront tolérés des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

ARTICLE UX 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non renseigné.

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

- 6.1 Les constructions devront s'implanter avec un retrait d'au moins :
- 15 mètres par rapport à la limite d'emprise* de la RD675
 - 5 mètres par rapport à la limite d'emprise* de toutes les voies existantes ou à créer.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de faible importance telles que locaux destinés au contrôle des entrées, abris de cycles, locaux techniques...

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

- 6.2 Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle fixée à l'alinéa 6-1, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.
- 6.3 La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés, détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées à l'alinéa 6-1.

ARTICLE UX 7 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES* DE PROPRIETE**

- 7.1 A 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 quatre mètres.

Les ouvrages de faible hauteur tels que les installations de stockage, les portiques, les souches de ventilation,..., ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

- 7.2 Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.
- 7.3 La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de 10 ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées à l'alinéa 7-1 ou à l'alinéa 7-2.

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

Non renseigné

ARTICLE UX 9 : **EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol* des constructions de toute nature est limitée à 40% de la superficie du terrain.

ARTICLE UX 10 : **HAUTEUR* DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions mesurée par rapport au niveau naturel du sol, à l'exclusion des cheminées et autres installations jugées indispensables pour le bon fonctionnement de l'activité, ne pourra dépasser 15 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit.

Dispositions particulières :

Des hauteurs différentes de celle fixée à l'alinéa ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'aménagement sur une construction existante dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante ;

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif qui, compte tenu de leur nature, réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

ARTICLE UX 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs architectures, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à 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.

Les matériaux modulaires (briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.

Les matériaux brillants ou ceux à fort éclat sont interdits.

Les couvertures des constructions seront réalisées soit en toitures terrasses, soit en toits à faible pente masqués par un acrotère, soit en ardoises.

ARTICLE UX 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs (y compris les cycles) et des véhicules de service doit correspondre aux besoins des constructions et installations réalisées et être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UX 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

La surface d'espaces verts privés ne pourra être inférieure à 20% de la surface du terrain. Ces espaces seront plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 100 m² de terrain.

Les parkings réservés aux véhicules légers seront plantés à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement.

Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement.

ARTICLE UX 14: PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non renseigné.

ARTICLE UX 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non renseigné.