

ZONES D'ACTIVITES NON POLLUANTES :UIb

CARACT2RE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des établissements d'activités industrielles ou polluantes

SECTION1 : UTULISATION DE SOL

.Article 1- Type d'activités interdites :

Outre les activités mentionnées à l'article 1 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, sont également interdites :

- l'établissement industriel de 1 et 2^{ème} catégorie ;
- les constructions à usage d'habitation à l'exception des locaux de gardiennage ;
- Les constructions provisoires en baraquement précaire à l'exception de ceux nécessaires à la période de chantier ;
- L'extraction sur place des matériaux pour les chantiers ;
- Les forages et les puits.

Article 2- Type d'activités autorisées sous conditions :

Outre les activités mentionnées à l'article 2 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, les types d'activités autorisées sous conditions dans ces zones sont les suivant :

- Les établissements industriels de 3^{ème} catégorie ou non classé qui ne présentent pas d'inconvénients graves ni pour la santé publique ni pour le voisinage à la conditions qu'ils soient soumis , sous la surveillance administrative , à des prescriptions générales édictées dans l'intérêt du voisinage et de la santé publique

Les locaux annexes de l'établissement industriel nécessaires :

*au gardiennage permettant le logement permanent des agents de sécurité dans la l

Mites de 80m²

- *au personnel (vestiaires, sanitaires, réfectoire, infirmeries, etc.....) ;
 - *à l'administration (bureaux nécessaires au fonctionnement des industries et à l'exposition de leurs produits).
 - Les établissements destinés aux activités artisanales et aux petits métiers urbains ;
 - Les centres de vie permettant la vie sociale, culturelle et récréative du personnel des l'établissements industriels ;
- Les bureaux destinés à l'administration et à la gestion de la zones d'activités ;

- Les équipements publics et les bâtiments privés à utilité publique sous réserve du respect des prescriptions d'implantation

SECTION 2-conditions d'occupation du sol:

Article 3-Accès et voiries :

Outres les caractéristique indiquées à l'article 3 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones , les accès et voies dans cette zone doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- La largeur minimale de la voie sera de 15 mètres avec une chaussée de 12 mètres au minimum ;
- Les accès aux établissements devront permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules entrants et sortant et ne provoquer aucun encombrement sur la voie publique ;
- Les carrefours devront permettre les manœuvres des véhicules les plus encombrants ;

Article 4-Desserte par les réseaux :

Toute construction devra être obligatoirement raccordée au réseau publique suivant :

a – Réseau d'eau potable :

Les installations industrielles et artisanales obligatoirement devront obligatoirement se raccorder au réseau , susceptible de fournir sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévisibles

La consultation préalable des autorités compétentes et des services intéressés est obligatoire.

b- Réseau d'assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public des effluents pré épurés :

- Les effluents devront être traités avant leur rejet dans le système d'assainissement de manière à la rendre compatibles avec les effluents de type urbain et ne pas nuire au bon fonctionnement des réseaux et installations publiques
Ils devront en tout état de cause remplir les conditions prévues par les règlement sanitaire ;
- Le système de traitement des effluents devra , avant tout commencement d'exécution, être soumis à l'avis de l'ONAS

c- Réseau d'eau pluviale :

Seules les eaux de ruissellement sont déversées dans le collecteur des eaux pluviales

Des ouvrage de décantation et (ou) de retenue doivent être prévus pour éviter la présence de toute pollution.

Tout déversement en puisard, fossé drainant est strictement interdit.

Article 5-SURFACE ET FRONT DES PARCLLES :

Pour être constructible, les parcelles doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- une surface minimale de 100 m² et un front minimum de 30 mètres pour les lots à vocation industrielle ;
- Une surface minimale de 500 m² et un front minimum de s 20mètres pour les lots à vocation artisanale et des lots destinés aux petits métiers et aux centres de vie et aux équipement publics et bâtiment privés à utilité publique

Article 6-implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises d'ouvrages publics :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 6 du titre II relatifs aux dispositions applicables à toutes les zones , les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres de la limite du domaine public

Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles:

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 7du titre II relatif aux disposition applicable à toutes les zones , toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur et jamais à 5 mètres

-Article 8-Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle ayant vocation à cet effet :

Deux construction non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au mois égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 5 mètres

-Article 9 Coefficient d'occupation du sol (COS)

Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0,4 sous réserve du respect des dispositions relatives aux retraits

-Article 10 –Hauteur maximale des constructions :

Sous réserve du respect des dispositions prévues par l'article 11 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, la hauteur maximale des constructions mesurée au point le plus haut de l'acrotère est fixée à 12 mètres, soit R+2.

Article 11-Aspect extérieur :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 11 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, le plan d'aménagement recommande que cette zone soit traitée en parc d'activités compatible et intégré au tissu résidentiel environnant

Quatre règles sont à respecter :

- Lorsque des matériaux de remplissage, tels que briques creuses, parpaings etc.... seront utilisés, ils ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des murs ;

Les bâtiments seront de couleur blanche et les boiseries de couleur verte ou bleue. Le projet de coloration des façades devra figurer dans le dossier remis pour l'autorisation de bâtir ;

-Les toitures en pente ne peuvent être visibles de l'extérieur et doivent être dissimulées par un bandeau horizontal ;

-Les acquéreurs ne sont pas autorisés à créer des dépôts de résidus industriels sur le terrain. Ainsi, les décharges de tout produit industriel ou autres déchets devront être régulièrement évacués ;

Seules sont tolérées les aires de stockage des matières strictement nécessaires au fonctionnement de l'entreprise ces aires de stockage seront localisées selon les dispositions suivantes :

* l'acquéreur devra proposer un aménagement des abords ordonnés et proprement tenus.

*l'acquéreur devra maintenir cette aire parfaitement ordonnée et proprement tenue.

L'objet de cette aire de stockage ainsi que le projet de son aménagement devront figurer sur les plans soumis à l'autorisation de bâtir

Les clôtures de façades en bordure de la voirie principale doivent avoir une hauteur de 1,8 mètres. Les clôtures mitoyennes auront une hauteur de 2,2 mètres.

Article 12-Stationnement :

Outres le respect des dispositions prévues par l'article 12 du titre II relatif aux dispositions à toutes les zones , les acquéreurs devront prendre toutes les dispositions pour réserver sur leurs lots, les surfaces nécessaires aux stationnements, manœuvres et opérations de manutention.

Il sera aménagé des places de parking à raison d'une place pour 5 emplois au minimum

Les parking pour les visiteurs et le personnel pourront être implantés dans les marges de retrait, sauf sur les parties obligatoire aménagées en espaces verts.

Article 13-Espaces libres et plantations :

Les parties non construites, qui devront être égales au moins à 60% de la superficie de chaque lot, comprendront :

- Les voies de circulation des véhicules intérieures à chaque lot ;
- Les aires de stationnement et de manœuvre de véhicules ;
- Les espaces plantés et engazonnés.

ESPACES PLANTES ET ENGAZONNÉS

L'espace effectivement planté et engazonné devra être au moins égal à 20% de la superficie du sol

- Il sera prévu, au minimum, un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces verts

Toutefois, dans le cas où le lot était planté avant sa cession, le nombre d'arbre de haute tige pour 100m² d'espace verts.

Si cette disposition conduisait à un nombre d'arbre excessif compte tenu des contraintes d'occupation du sol, l'acquéreur pourrait se voir autorisé à en planter une partie , à l'extérieur de son lot dans les espaces communs de la zone ;

-Les plantations devront être entretenues et remplacées en cas de destruction par quelque cause que ce soit ;

-Sur les marges de retrait seront aménagées des bandes gazonnées et plantées :

* de 2 mètres de largeur minimum en bordure des voies ;

*de 1 mètre minimum en limite mitoyenne et en fond de parcelle.

Elles recevront une plantation d'alignement à raison d'un arbre de haute tige tout les 6 mètres et d'une haie vive le long des clôtures ajourées

Article 14-Coefficient d'Utilisation foncière :

Le coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé à 1.2.