

ZONE UX

Cette zone est destinée à recevoir des activités industrielles, commerciales et artisanales sur trois secteurs : à l'entrée Est de la commune au lieu-dit « Montaric » le long de la RD 26, à l'entrée sud-ouest au lieu-dit « Penagaye ».

ARTICLE UX-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles énoncées à l'article Ux 2 ci-dessous,
- Les constructions à usage agricole,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

Les constructions à usage d'habitation, pour la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements, doivent être dans le volume du bâtiment ou accolées, et directement liées à l'activité de la zone.

L'aménagement et l'extension des installations classées seront soumis à la réglementation en vigueur propre à ces établissements.

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

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En l'absence de voie secondaire, les accès devront être aménagés de telle sorte qu'ils garantissent la sécurité des usagers. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'extension des bâtiments existants sans changement d'affectation.

Voies nouvelles

Les caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies principales devront répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- 10 mètres de plate-forme,
- 7 mètres de chaussée.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile puissent tourner.

Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

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

Eau

- Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En application de l'article 39 du décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable par les installations intérieures.

- Eau industrielle

L'alimentation par forage en eau industrielle, susceptible de satisfaire, sans préjudice pour l'environnement les besoins prévisibles, est permise et doit être faite en accord avec les services administratifs compétents.

Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

- Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de ce réseau, une étude spécifique devra être réalisée pour déterminer les modalités d'assainissement. Les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

- Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur.

Conformément au Code Civil et sauf impossibilité technique, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement.

- 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.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Electricité - Téléphone

- Electricité

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'électricité.

- Téléphone

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain. Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UX-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

Il n'est pas fixé de taille minimale de terrain :

- en cas de desserte par un réseau d'assainissement collectif,
- pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. à condition qu'il n'y ait pas de création de logement,
- pour la réalisation d'annexes.

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

Toute construction nouvelle devra être implantée avec un recul de 6 mètres par rapport à l'emprise de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes déjà implantées avec un recul moindre.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et fossés.

Toute construction doit être implantée à une distance de 4 mètres de part et d'autre de la crête des berges des cours d'eau et fossés.

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

Non réglementé.

ARTICLE UX-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UX-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de la sablière.

La hauteur maximale sous sablière des constructions ne pourra excéder 10 mètres.

Les ouvrages fonctionnels nécessaires à l'activité ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE UX-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions

- Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes, devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnant et s'intégrer au site.
- Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.
- Dans le cas de constructions témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article 11 pourront faire l'objet d'adaptations.

Les façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés...

Les façades de teinte claire sont à proscrire.

Les façades en bois pourront être peintes ou laissées naturelles.

Les toitures

Les toitures seront homogènes sur l'ensemble de la construction et seront de teintes rouge tuile.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques, comme les fenêtres de toit, sont autorisés sous réserve d'une intégration respectueuse du contexte environnant.

Les clôtures

Les clôtures seront traitées d'un grillage doublé d'une haie.

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité en harmonie avec l'aspect des façades et des clôtures existantes.

Aires de stockage

Les aires éventuelles de dépôt et stockage seront disposées de préférence en face arrière du bâtiment et masquées à la vue.

ARTICLE UX-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics)

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble.

- Pour les établissements industriels

Le nombre de places de stationnement sera adapté en fonction du nombre d'employés.

A cet espace à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, des "deux roues".

- Pour les établissements commerciaux

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher de l'établissement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

Espaces boisés classés

Non réglementé.

Plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Espaces libres - Plantations

- Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et en particulier l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doivent être aménagés en jardins gazonnés et plantés.
- Les aires de stationnement sur terre-plein doivent comporter un arbre de haute tige pour 4 emplacements ; ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

ARTICLE UX-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.