

CHAPITRE IV - ZONE UX

PREAMBULE

C'est une zone existante réservée aux activités industrielles, commerciales et artisanales. Les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception de celles liées directement à l'activité. La zone Ux comporte trois secteurs :

- Ux1 à vocation principale de commerces et de services et de bureaux, et défini par des dispositions particulières.
- Ux2 à vocation de commerces, services, artisanat et sans locaux de sommeil,
- Uxa : secteur en assainissement non collectif.

Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'architecte des bâtiments de France avant le dépôt du permis de construire ; ainsi que le Service Régional de l'Archéologie concernant les sites archéologiques recensés.

Cette zone comporte des secteurs situés à l'intérieur des zones de danger induites par des activités susceptibles de générer des risques et réglementées par arrêtés préfectoraux n° 2001-2018 du 12 juillet 2001 et n° 2003-0561 du 14 mars 2003.

En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 7 février 2000, pris en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent en annexe du P.L.U. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

Dans cette zone, sont autorisées les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité.

Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPRI qui s'impose au PLU.

ARTICLE Ux-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL 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 destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions destinées à l'industrie dans les secteurs Ux1 et Ux2,
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les constructions à usage d'habitation ou de locaux de sommeil dans le secteur Ux2.

ARTICLE Ux-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1 – Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous les condition qu'elles soient destinées à la direction, à la surveillance ou au gardiennage des établissements, qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité ou accolées à ce dernier, qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement à l'activité et qu'elles soient directement liées à l'activité de la zone.

2 – Les installations classées ne produisant pas de fumée, de poussière ou d'émanations nuisibles.

- 3** - L'aménagement et l'extension des installations classées seront soumis à la réglementation en vigueur propre à ces établissements.
- 4** - Dans la zone concernée par le ruissellement urbain, les constructions sont autorisées sous réserve que le premier niveau des constructions y compris le garage soit édifié à au moins 0,20 mètre au-dessus du niveau de l'axe de la rue.
- 5** - L'extension des constructions existantes à usage d'habitation (à la date d'approbation du PLU du 12/12/2007) est autorisée, à condition de ne pas excéder 250 m² de la surface de plancher existant compris et qu'il n'y ait pas de création de logement nouveau.
- 6** - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage de la zone.
- 7** - La reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés détruit ou démoli, à condition qu'ils soient reconstruit à l'identique.

ARTICLE Ux-3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

- 1** - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 2** - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3** - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 4** - Tout accès sur la RD 6113 est interdit. Pour les autres RD, tout accès demandé devra obtenir au préalable l'avis de l'administration concernée.

VOIRIE :

- 1** - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères. Elles ne peuvent être inférieures à 3,5 mètres de large.
- 2** - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3** - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telles sortes que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 4** - Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 - Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ACCESSIBILITE DES MOYENS DE SECOURS

- 1** - Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont celles d'une voie engin :
- Largeur : 3 mètres hors stationnement,
 - Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,6 mètres)
 - Rayon intérieur : 11 mètres ;
 - Sur largeur $S=15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres,
 - Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres,
 - Pente inférieure à 15 %.

2 - De plus et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres,
- Largeur : 4 mètres hors stationnement,
- Pente inférieure à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement : 100 kilo newtons sur une surface circulaire de 0.20 mètres de diamètre.

3 - Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux, ...

ARTICLE Ux-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

EAU :

Toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

1 - Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, ou à sa propre unité de traitement conforme à la réglementation en vigueur.

2 - L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

3 - Dans le secteur Uxa, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations d'assainissement individuel devront être conçues conformément à la réglementation en vigueur. Les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

EAUX PLUVIALES

1 - En matière de ruissellement pluvial les installations devront être conformes aux dispositions de l'article 35 de la loi sur l'eau.

2 - Les eaux pluviales sont conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après décision de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau pluvial communal après rétention dans un bassin en conformité avec la loi sur l'eau. La commune pourra imposer certaines conditions en particulier un prétraitement approprié.

ELECTRICITE - TELEPHONE :

ELECTRICITE

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public.

TELEPHONIE ET INTERNET

1 - Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

2 - Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés en vue d'un raccordement.

BESOINS EN EAU POUR LA DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE DE LA COMMUNE :

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa nature implique une défense contre le risque incendie, doit obligatoirement être défendu par des dispositifs, conformes règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie approuvé par l'arrêté préfectoral du 4 juillet 2017 n°SIDPC-2017-06-13-01.

ARTICLE Ux-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

1 - Les constructions sous réserve de respecter les règles de sécurité incendie doivent s'implanter :

- à une distance de l'alignement des voies communales (publiques ou privées) ou de la limite qui s'y substitue ou intercommunales au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout des toits sans être inférieure à 3 mètres minimum sauf pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif où une implantation à l'alignement ou à un retrait inférieur à 3 mètres est autorisée,
- à 35 m de l'axe de la RD 6113 pour les constructions à usage d'habitation et 25 m de l'axe de la RD 6113 pour les autres constructions,
- pour les routes à Grande circulation : recul de 35 mètres de l'axe pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres de l'axe pour les autres constructions, (hors agglomération). Ces distances sont ramenées à 15 mètres de l'axe en agglomération,
- pour les routes non classées à grande circulation : recul de 15 mètres de l'axe pour tous les bâtiments,
- 35 mètres de l'axe du Canal du Midi,
- 13 mètres de la limite du domaine public fluvial.

2 - Dans le secteur Ux1, les constructions, sous réserve de respecter les règles de sécurité incendie, doivent s'implanter à 25 m minimum de l'axe des RD6 et RD623.

3 - Dans le secteur Ux2 les constructions, sous réserve de respecter les règles de sécurité incendie, doivent s'implanter :

- à 35 m minimum de l'axe de la RD6313.
- à 35 m minimum de l'axe de la RD623.

4 - En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations devront être implantées à une distance de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD6113.

5 - Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

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

- 1 - Les constructions peuvent s'implanter, à condition de respecter les règles de sécurité incendie :
 - soit en limite séparative,
 - soit à une distance minimale de 3 mètres.
- 2 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ux-8 - IMPLANTATION 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

- 1 - La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de l'égout du toit.
- 2 - Dans le secteur Ux2, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 9 mètres.
- 3 - La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées ne peut excéder 7 mètres (R + 1).
- 4 - La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les constructions industrielles, artisanales et commerciales.

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

- 1 - 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 vues vers la ville haute devront être préservées.
- 2 - 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.
- 3 - Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.
- 4 - Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- 5 - Les couvertures des constructions à usage d'habitation devront être en tuile canal et de pente comprise entre 30 et 33%. Pour les bâtiments à usage industriel, commercial ou artisanal, le matériau de couverture utilisé, pourra être le bac acier ou la tuile canal vieillie ou flammée.
- 6 - Dans le secteur Ux1 uniquement, pour toute construction à usage de commerces, bureaux ou services, un effet de vitrine architecturale devra être traité sur au moins une façade principale, correspondant à l'accès principal de la construction ou à la façade la plus visible depuis les RD 6, RD 623 et les dessertes internes des secteurs de Méric et d'En Matto.

7 - Dans les secteurs Ux1 et Ux2 :

- Les constructions traditionnelles sont autorisées. L'utilisation du bois en façades est autorisée.
- Les matériaux réfléchissants sont interdits.
- Les toitures en pente ne sont autorisées qu'à condition que les couvertures soient réalisées :
 - en tuile de surface courbe, et de pente comprise entre 30 et 35%.
 - en toitures courbes ou inclinées (joint debout en bac acier, galvanisé, cuivre, zinc...) seront autorisées en gardant la finition du matériau brut et pour autant que la courbure ou l'inclinaison soit suffisamment perceptible.
- Les toitures mixtes en terrasses et en pentes sont autorisées.
- Les couleurs dominantes sont de teinte grise pour les bardages. Les teintes terre cuite flammée Languedoc sont préconisées.
- Toute autre couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.
- Les teintes trop claires en bardage et en toiture sont proscrites, en particulier le blanc et ses dérivés.
- Les teintes des façades seront en harmonie avec les teintes du bâti traditionnel.

8 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ux-12- STATIONNEMENT

1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.**2 - 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, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble.
- Pour les établissements industriels, une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher de la construction. 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 60 % de la surface de plancher de l'établissement.
- Pour les constructions à usage d'habitation telle autorisé à l'article Ux 2.1, deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.
- Pour les établissements à dominante de stockage, de logistique et d'entrepôt, une place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher de la construction.
- Pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre.
- Pour les résidences hôtelières de loisirs, 2 places de stationnement pour les véhicules légers pour trois chambres et deux places de stationnement pour les autobus par établissement.

3 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ux-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 - Les zones de reculement en bordure des voies publiques ou privées sont obligatoirement mises en gazon et plantées d'arbres de hautes tiges.**2 - Les parties de terrain libre de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts plantés d'arbres tige (voir prescriptions relatives aux plantations).****3 - Au moins 15 % de l'unité foncière devra être obligatoirement traité en espaces verts et plantée d'arbres de hautes tiges.****4 - Dans la mesure du possible, la conservation de la végétation existante est toujours souhaitable.****5 - Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysager. Elles devront être plantées à raison au minimum d'un arbre tige pour 4 emplacements.**

6 - Défense contre l'incendie de forêts : « Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêt préfectoral relatif au débroussaillage. ».

7 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ux-14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE Ux-15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.