

ZONE Uxa

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone, située à la Croix du Bazert, est destinée à recevoir des activités commerciales et artisanales le long de l'ancienne RN 125, et en limite nord de commune de Seilhan.

En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 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 sur le document graphique et 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.

ARTICLE Uxa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage d'habitation autres que celles énoncées à l'article Uxa 2 ;
- 2 - Les constructions à usage industriel ;
- 3 - Les installations classées soumises à autorisation ;
- 4 - Les constructions à usage agricole et les serres horticoles ;
- 5 - Le stationnement des caravanes isolées ;
- 6 - Les terrains de camping ou de caravaning ;
- 7 - Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- 8 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE Uxa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation, pour la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements, doivent être intégrées dans le volume du bâtiment ou accolées, et directement liées à l'activité de la zone ;
- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date de la délibération approuvant le PLU.

ARTICLE Uxa 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - 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 de destination.

2 - Voies nouvelles :

2.1 - 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.

2.2 - Les voies principales devront répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- 10 mètres de plate-forme,
- 5,50 mètres de chaussée.

2.3 - 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 Uxa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

1.1 - 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.

1.2 - 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.

2 - 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.

2.1 - 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, les installations d'assainissement individuel devront être conçues conformément à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome jointe en annexe sanitaire du PLU, ou être conforme à la réglementation en vigueur. 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.

2.2 - Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

2.3 - Eaux résiduaires industrielles :

L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un pré-traitement.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement, quand celui-ci sera mis en place, 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.

3 - Electricité - Téléphone :

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

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain.

Dans les lotissements d'activités, la réalisation en souterrain est obligatoire.

4 - Collecte des déchets :

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

ARTICLE Uxa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1 - En l'absence d'assainissement collectif, pour être constructible tout terrain devra disposer d'une superficie au moins égale à 2500 m².

2 - 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 Uxa 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Toute construction nouvelle devra être implantée à :

- une distance minimale de 35 mètres par rapport à l'axe de la RN 125 Nord,
- une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'axe de l'ancienne RN 125,
- une distance minimale de 20 mètres par rapport à l'axe de la voie ferrée.

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

1 - 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.

2 - Toutefois les constructions à usage d'activités peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition de respecter les règles de sécurité.

ARTICLE Uxa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

NEANT

ARTICLE Uxa 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE Uxa 10 - HAUTEUR MAXIMUM 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 6 mètres.

ARTICLE Uxa 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - 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.

2 - 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 enduits grossiers de style tyrolien sont à proscrire.

Pour les constructions nouvelles, les façades de teinte blanche sont interdites.

3 - Les toitures :

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

4 - Les clôtures :

Les clôtures seront traitées par des haies végétales, doublées ou non d'un grillage.

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.

5 - Aires de stockage :

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

Un écran végétal pourra être exigé.

6 - Les enseignes :

En bordure de l'ancienne RN 125 et de la RN 125 Nord, les enseignes en totem et en façades des constructions devront faire l'objet d'une attention particulière.

Seules seront autorisées les enseignes s'intégrant harmonieusement au volume et aux façades des constructions sans débordement en dehors du volume du bâti.

Le projet de constructions nouvelles, et d'aménagement ou d'extension de constructions existantes devra être accompagné d'une notice expliquant la pertinence et l'intégration des enseignes liées aux activités.

ARTICLE Uxa 12 - STATIONNEMENT

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

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

1.1 - Pour les constructions à usage de bureau, service et les établissements commerciaux :

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

1.2 - Pour les constructions à usage d'activités :

Une place de stationnement par poste de travail.

1.3 - 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".

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

ARTICLE Uxa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés mentionnés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130- 1 et suivants du code de l'urbanisme.

2 - Plantations existantes :

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

3 - Espaces libres - Plantations :

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et en particulier l'espace compris entre la voie publique 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 3 emplacements ; ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

Les dépôts de résidus et de déchets autorisés doivent être masqués par des écrans de verdure.

ARTICLE Uxa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé