

## Chapitre 10. ZONE UX

Cette zone regroupe les quartiers à vocation d'activités qui accueillent des constructions industrielles commerciales ou artisanales.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont pour objectifs essentiels :

- de conforter la diversité des activités économiques de la commune
- de permettre le développement qualitatif des activités et une bonne insertion dans leur environnement.

Cette zone comporte 4 secteurs :

- UXa : Secteurs destinés à accueillir majoritairement des activités économiques commerciales
- UXb : Secteurs destinés à accueillir majoritairement des activités économiques artisanales
- UXc : Secteurs destinés à accueillir majoritairement des activités économiques artisanales et industrielles
- UXd : Secteurs destinés à accueillir des activités économiques spécifiques (stations services).

Dans les espaces impactés par les risques, dont les périmètres sont portés au plan par une trame spécifique, les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels s'appliquent.

La zone est concernée par des dispositions visant à protéger ponctuellement des masques boisés au titre des Espaces Boisés Classés (article L130-1 du code de l'urbanisme).

---

### ARTICLE UX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

***Dans le seul secteur UXa, sont interdits :***

- ➔ Les constructions à vocation d'habitation, excepté celles mentionnées à l'article 2
- ➔ Les constructions à usage d'activités industrielles,
- ➔ Les exploitations agricoles et forestières
- ➔ Les bâtiments à usage d'entrepôt, excepté ceux mentionnés à l'article 2
- ➔ Les hébergements hôteliers
- ➔ Les terrains de camping et de caravaning,
- ➔ les parcs résidentiels de loisirs,
- ➔ les habitations légères de loisirs
- ➔ Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,

**Dans le seul secteur UXb, sont interdits :**

- ➔ Les constructions à vocation d'habitation, excepté celles mentionnées à l'article 2
- ➔ Les constructions à usage d'activités commerciales
- ➔ Les constructions à usage d'activités industrielles,
- ➔ Les exploitations agricoles et forestières
- ➔ Les bâtiments à usage d'entrepôt, excepté ceux mentionnés à l'article 2
- ➔ Les hébergements hôteliers
- ➔ Les terrains de camping et de caravanning,
- ➔ les parcs résidentiels de loisirs,
- ➔ les habitations légères de loisirs
- ➔ Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,

**Dans le seul secteur UXc, sont interdits :**

- ➔ Les constructions à vocation d'habitation, excepté celles mentionnées à l'article 2
- ➔ Les constructions à usage d'activités commerciales
- ➔ Les exploitations agricoles et forestières
- ➔ Les bâtiments à usage d'entrepôt, excepté ceux mentionnés à l'article 2
- ➔ Les hébergements hôteliers
- ➔ Les terrains de camping et de caravanning,
- ➔ les parcs résidentiels de loisirs,
- ➔ les habitations légères de loisirs
- ➔ Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,

**Dans le seul secteur UXd, sont interdits :**

- ➔ Les constructions à vocation d'habitation,
- ➔ Les constructions à usage d'activités artisanales
- ➔ Les constructions à usage d'activités commerciales, excepté celles mentionnées à l'article 2
- ➔ Les constructions à usages d'activités industrielles
- ➔ Les exploitations agricoles et forestières
- ➔ Les bâtiments à usage d'entrepôt, excepté ceux mentionnés à l'article 2
- ➔ Les hébergements hôteliers
- ➔ Les terrains de camping et de caravanning,
- ➔ les parcs résidentiels de loisirs,
- ➔ les habitations légères de loisirs
- ➔ Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,

---

## ARTICLE UX. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICUPAIERES

---

### ***Dans l'ensemble de la zone UX, tous secteurs confondus :***

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels (PPR inondation, PPRIF, etc.). En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

#### Sont autorisés :

- ➔ Les constructions, installations, aménagements de sols, affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des opérations inscrites au plan de zonage en emplacements réservés ou connexes à ces réservations (ouvrages hydrauliques, aménagements paysagers, murs anti-bruit, rétablissements routiers, etc.), sous réserve qu'ils prennent en compte les risques d'inondation et qu'ils n'aggravent pas la situation existante.
- ➔ L'aménagement de la Vélittorale et de la véloroute Voie Verte en Pays Pyrénées Méditerranée entre Argelès sur mer et Arles sur Tech, aires de circulation des modes doux de déplacements dans le cadre de la mise en oeuvre du schéma national des véloroutes voies vertes, et sous réserve qu'il prenne en compte le risque inondation et qu'il n'aggrave pas la situation existante.

### ***Dans les seuls secteurs UXa, UXb, et UXc, sont autorisés sous conditions :***

- ➔ Les constructions à usage d'habitation si une présence permanente est nécessaire à l'activité (gardiennage). Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité.
- ➔ L'extension des constructions existantes à vocation d'habitat avant la date d'approbation du présent PLU, même si elles ne sont pas liées à une activité autorisée dans la zone, dans la limite de 15 % par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.
- ➔ Les constructions à usage d'entrepôts à condition d'être liés à une activité autorisée à l'article 1

### ***Dans les seuls secteurs UXd, sont autorisés sous conditions :***

- ➔ L'extension des commerces existants dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

---

## ARTICLE UX.3 - ACCES ET VOIRIE

---

### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès directe à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

## 2. Voirie

Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers est interdit. Les accès par les voies privées ou les voies communales de desserte locale sont privilégiés.

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimension, pente, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiment recevant du public, bâtiments industriels, etc...) doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

---

## ARTICLE UX. 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### 2. Assainissement

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Pour toute nouvelle opération de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une étude hydraulique est obligatoire.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

#### Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

### Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par une décision de l'autorité compétente.

#### 3. Déchets :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions possibles techniques et d'hygiène en vigueur.

#### 4. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

---

## ARTICLE UX. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Sans objet<sup>19</sup>

---

## ARTICLE UX. 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

---

### Dans les cas ci-après :

La façade principale du bâtiment sera implantée :

- ➔ Avec un retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'emprise de la RD914 et de l'Avenue du Tech
- ➔ Avec un retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'emprise des RD114 (route d'Elne/Route de Collioure), RD618 (Avenue de Montgat), RD2 (Route de Sorède), RD2E (Avenue du 8 Mai 1945), RD81 (Avenue du Tech).

### Dans les autres cas :

La façade principale des bâtiments doit être implantée en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

---

<sup>19</sup> Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014

---

## ARTICLE UX. 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

Les constructions pourront être édifiées :

- En limite séparative
- En retrait des limites séparatives.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives : la distance comptée entre le bâtiment et les limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 5 mètres.

Des constructions à usage d'annexes (ne servant pas d'habitation) peuvent être implantées sur les limites séparatives sous réserve que leur hauteur hors tout n'excède pas 3,50 m, et que leur longueur sur limite ne dépasse pas 10 m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

---

## ARTICLE UX.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Non règlementé.

---

## ARTICLE UX.9 - EMPRISE AU SOL

---

Non règlementé

---

## ARTICLE UX.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### ***Dans les seuls secteurs UXa, UXb, UXc :***

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12,50 mètres au faîtage et 11,5 mètres à l'acrotère du toit.

La hauteur n'est pas limitée pour les éléments de superstructure ponctuels nécessaires aux activités autorisées dans la zone à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage.

### ***Dans le seul secteur UXd :***

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage et 8 mètres à l'acrotère du toit.

La hauteur n'est pas limitée pour les éléments de superstructure ponctuels nécessaires aux activités autorisées dans la zone à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage.



## ARTICLE UX.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, en harmonie avec l'existant.

Les annexes (locaux techniques, locaux de remise, abris,...) d'une surface au sol inférieure à 30m<sup>2</sup> doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

### 2. Façades

Un soin particulier doit être accordé à la prise en compte par les façades, espaces de stockage et de stationnement, clôtures et espaces paysagers interne à la zone, des perspectives et des vues à partir des voies bordant la zone.

L'aspect extérieur des constructions et installations doit contribuer à la recherche d'une bonne image pour l'ensemble de la zone et respecter les règles suivantes :

- l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (parpaings,...) est interdit, pour toutes constructions et installations
- les matériaux réfléchissants autres que les vitrages sont proscrits pour les façades et vantaux de grande dimension
- le nombre de matériaux apparents est limité à 3 pour une même construction
- le nombre de couleurs apparentes se limitera à 3 par construction
- l'utilisation sur de grandes surfaces de la couleur blanche et d'une gamme de couleurs trop claires ou trop vives est à proscrire
- les panneaux solaires peuvent être autorisés sur les façades s'ils s'intègrent à la construction

Les façades latérales et postérieures ainsi que les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

### 3. Toitures

Les toitures en pente et/ou terrasse sont autorisées si elles concourent à la qualité architecturale de l'ensemble.

Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tel que les capteurs solaires) sont autorisés, sous réserve de leur bonne intégration dans leur environnement urbain et paysager.

Les matériaux réfléchissants autres que les vitrages sont proscrits.

### 4. Clôtures

Les clôtures doivent par leurs dimensions et par leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière et aux constructions et clôtures avoisinantes. Leur hauteur ne pourra excéder 2,5 m.

Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), les clôtures devront être conçues de manière à ne pas freiner l'écoulement des eaux (transparence hydraulique).

### 5. Antennes

Favoriser l'intégration paysagère des antennes radiotéléphoniques (habillage, éloignement des voies, etc.)

## ARTICLE UX. 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m.

Les dimensions minimales des places réservées aux personnes handicapées, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 3,30 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes et représenter au moins 2% du nombre total de places de stationnement pour les établissements recevant du public ou installations ouvertes au public, 5% pour les logements collectifs neufs.

### **Dans les seuls secteurs UXb, UXc et UXd :**

Il sera exigé, pour toute construction nouvelle ou changement de destination à usage d'habitation ou extension de plus de 50 m<sup>2</sup>, la création de places de stationnement à l'intérieur de la propriété correspondant à :

	Nombre d'emplacements
<u>Commerces, artisanat, bureaux</u>	1 place minimum pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<u>Hôtels, restaurants</u>	1 place minimum par chambre (ou 1 place maximum par 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les restaurants)

### **Dans les seuls secteurs UXa et conformément au Document d'Aménagement Commercial :**

Des obligations maximales en matière de réalisation d'aires de stationnement sont fixées :

- 1 emplacement par poste de travail ;
- 1 emplacement pour 20 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales ;
- Ainsi qu'un emplacement pour 3 personnes sur la capacité d'accueil des établissements recevant du public (cinémas, restaurants, hôtels, hors surfaces commerciales).

Pour les aires de stationnement les plus importantes, liées à la capacité d'accueil des établissements commerciaux, le stationnement vertical qu'il soit souterrain (en dehors des zones inondables) ou aérien (parkings « silos ») sera développé.

Cette disposition sera appliquée pour tous les parcs de stationnement supérieurs à 200 emplacements réservés aux véhicules légers et doit concerner un minimum de 30 % des emplacements requis.

Les espaces de stationnement pourront être mutualisés sur les zones mixtes.



### **Dans l'ensemble de la zone UX :**

Exceptionnellement, lorsque l'application des règles ci-dessus est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur :

- soit, à réaliser directement sur un terrain lui appartenant dans un rayon de 300 mètres maximum, les places de stationnement prévues sur le tableau ci-dessus,
- soit, à acquérir sur un terrain situé dans un rayon de 300 mètres maximum, les places de stationnement prévues sur le tableau ci-dessus,
- soit, à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 300 mètres maximum, pour les places de stationnement requises sur le tableau ci-dessus.

Les espaces dédiés au stationnement à l'intérieur des constructions (garages) ou des propriétés (parkings) ne peuvent être transformés en habitation sauf si le nombre initial de places est restitué à l'intérieur de la propriété.

En application des articles L 151-34 et L 151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Sous réserve du respect du PPR en vigueur, le stationnement dans les secteurs soumis à un risque inondation devra permettre la transparence hydraulique et le libre écoulement des eaux.

---

### **ARTICLE UX.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur le même terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Dans les projets de construction nouvelle, 10% au moins de la parcelle devront être traités en espace vert, prioritairement situés en bordure d'espace public. Ces espaces seront plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 200 m<sup>2</sup> d'espace libre.

---

### **ARTICLE UX. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPAATION DES SOLS**

---

Sans objet<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014

---

## **ARTICLE UX. 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

---

## **ARTICLE UX. 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non règlementé.

