

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

### CARACTERE DE LA ZONE UI

Zone urbaine destinée à recevoir des constructions à usage d'activités (industrielles, artisanales, commerciales et de services).

Elle est organisée en quatre secteurs :

- un secteur UIa correspondant à l'emprise de l'Usine Aubert Duval et Fortech
- un secteur UIb correspondant à la zone d'activités de Pic
- un secteur UIc correspondant à des zones à vocation commerciale

Certaines parcelles peuvent être exposées à des risques naturels (se reporter au Plan de Prévention des Risques).

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE UI - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- l'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol
- les constructions et les lotissements à usage d'habitation
- le stationnement de caravanes isolées, de mobil-homes
- les constructions agricoles

#### **ARTICLE UI - 2 : OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

\* les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des établissements précités, réalisés sur la même unité foncière. Elles devront être intégrées ou accolées au bâtiment d'activité. La S.H.O.B. ne pourra en aucun cas dépasser 50% de la S.H.O.B. totale des bâtiments à usage d'activité et 100m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

\* les dépôts de véhicules type "casse auto", de ferrailles et de matériaux de récupération sont autorisés en Zone UIb sous réserve de ne pas être localisés en bordure de la RN20.

### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE UI- 3 : ACCES ET VOIRIE**

##### 3. 1 Accès

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

##### 3. 2. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

9 JUIL. 2009

Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (aire de retournement 12 m x 12 m ou 16 m x 16 m si le véhicule d'enlèvement des ordures ménagères doit circuler sur la voie).

Les opérations d'ensemble devront préserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur des terrains limitrophes.

## **ARTICLE UI - 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **4.1. Eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4.2. Assainissement**

#### **4.2.1 Eaux Usées**

- toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public existant.
- l'évacuation des eaux d'origine industrielle, artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

#### **4.2.2 Eaux pluviales**

- le raccordement des eaux pluviales au réseau pluvial est obligatoire, sauf mention contraire de la collectivité (afin d'éviter tout risque de saturation du réseau par exemple), lorsque celui ci existe. Dans ce cas, les versants des toitures, construites à l'alignement et donnant sur la voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur.
  - en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité de recevoir des eaux pluviales supplémentaires dans le réseau, tout rejet sur le domaine public ou dans le réseau d'eaux usées est interdit.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation de la concentration des débits évacués à la propriété sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs propres au terrain et adaptés à l'opération d'aménagement (citernes de récupération puis puits filtrants, puits perdus ou toutes autres techniques alternatives de limitation des débits dès l'origine du ruissellement sur la parcelle).

### **4.3 : Electricité, téléphone et réseaux câblés**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE UI - 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UI - 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Sur la route de Toulouse, les constructions doivent être implantées :

- avec un recul de 20 m minimum par rapport à l'axe de la route de Toulouse

Dans les autres secteurs, les constructions pourront être implantées à l'alignement sous réserve de ne pas créer de gêne ni de risque pour la circulation.

#### **Cas particulier :**

En bordure de la RN 20 :

- les constructions à usage d'habitations doivent être implantées à 40 m minimum de l'axe de la voie.
- les constructions à usage d'activités doivent être implantées à 30 m minimum de l'axe de la voie

9 JUIL. 2009

## **ARTICLE UI - 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Secteur UIb :

Les constructions pourront être implantées :

- soit en limite séparative latérale
- soit à une distance (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée du sol existant au faitage de la façade faisant face à cette limite, sans être inférieure à 4 m :  $L \geq H/2$  et  $L \geq 4$  m

Sur les limites séparatives latérales, la hauteur hors tout de la façade implantée sur cette limite sera de 7 m, à l'exception des bâtiments jumelés ou de bâtiments existants mitoyens de la parcelle. Dans ces cas, les hauteurs autorisées sont celles définies à l'article UI 10 sans toutefois pouvoir excéder la hauteur du bâtiment existant.

Sur les limites jouxtant une zone d'habitat, un espace tampon limitant les nuisances est obligatoire.

Secteur UIa et UIc :

Les constructions seront implantées à une distance (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) hors tout de la façade faisant face à cette limite, sans être inférieure à 5 m :  $L \geq H/2$  et  $L \geq 5$  m

## **ARTICLE UI - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

## **ARTICLE UI - 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE UI - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Secteur UIa : Non réglementé

Secteurs UIb et UIc:

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à :

- 18 m au faitage pour les activités
- 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les locaux à usage d'habitation

## **ARTICLE UI - 11 : ASPECT EXTERIEUR**

- les bardages seront de coloris neutre et non brillant
- les toitures en fibro ciment ne sont pas autorisées

- les bâtiments attenants aux activités (type maisons d'habitations) devront être en continuité de forme et de matériaux avec les bâtiments d'activités;

Clôtures :

- Les clôtures sur la voie publique seront visuellement les plus transparentes possibles, de type grille ou grillage (les grilles sont recommandées)
- Les clôtures sur les limites latérales seront de type végétales, soit en plantation d'alignement, soit en haies végétales doublées ou non d'une grille ou d'un grillage.
- zone UIb : les clôtures des casses autos devront avoir une hauteur suffisante pour masquer les installations

Éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme :

Les éléments de paysage identifiés (groupements d'arbres, maurens ...) repérés aux documents graphiques devront être préservés.

Pour les maurens, ils pourront être reconstitués, notamment en limite séparative s'ils constituent une entrave trop importante à la réalisation de projets particuliers.

## **ARTICLE UI - 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

9 JUIN 2009

- la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule y compris les accès dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> par place.
- le nombre minimal d'emplacement à réaliser doit correspondre aux normes définies ci après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure)

#### 12. 1 Constructions neuves :

Il est exigé 2 places de stationnement au minimum par logement .

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement :

- par 25m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces
- par 40m<sup>2</sup> de surface de SHON pour les bureaux
- par chambre d'hôtel (non cumulative avec la règle ci-dessous pour les hôtels restaurants)
- pour 4 places de restaurant
- pour les locaux artisanaux, la surface affectée au stationnement est au moins égale à la

somme des deux termes suivants : 1/2 de la S.H.O.N. à usage de bureaux et 1/4 de la S.H.O.N. de l'activité artisanale.

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

#### 12. 2 Restauration sans extension :

Il n'est pas exigé de place de parking supplémentaire par rapport à l'état existant, s'il n'y a pas changement de destination des locaux.

### **ARTICLE UI - 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

- les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes
- un espace vert sur une surface qui ne pourra être inférieure à 5% de la surface de l'unité foncière est exigé
- des plantations devront être réalisées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Espace boisés classés à créer secteurs UIb et UIc le long de la RN20. Cet espace boisé à créer comprendra la plantation d'un alignement d'arbres de haute tige à 13 m de l'axe de la voie la plus proche, doublé d'une haie d'arbustes persistants d'essences locales. Toutefois, dans le secteur UIb, des adaptations seront possibles (suppression de l'alignement d'arbre ou implantation à une distance autre, création d'un merlon)

### **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé