

## **ZONE UE** **(Secteurs UEa, UEb, UEc)**

Cette zone recouvre des parties de territoire diversement distribuées dans la commune et destinées à l'accueil d'activités.

Elle est couverte en partie par la ZPPAUP, le long de RD 632 (cf annexe 5.8).

La zone UE, en bordure de la RD 632, en direction de Fonsorbes, est un secteur presque entièrement occupé. Elle conserve une vocation artisanale et commerciale.

Celle sise en bordure de la RD 24 accueille la Sabla, entreprise de fabrication d'éléments préfabriqués en béton.

Le secteur UEa comporte plusieurs sites dont la zone d'activités de la ZAC de Rivière. Le règlement vise à faciliter un voisinage sans risques (interdiction des installations classées soumises à autorisation) et une compatibilité de paysage.

Le secteur UEb revêt un caractère plus industriel et prolonge les zones d'activités existantes sur COLOMIERS et TOURNEFEUILLE.

Dans le secteur UEc, les commerces sont interdits.

### **Dispositions générales**

- 1 - L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles UE 3 à UE 14.
- 2 - Au plan annexé au présent P.L.U. est repérée de part et d'autre de la RD 924, de la RD632, de la RD 82, de la RD 24, voies classées bruyantes par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une bande à l'intérieure de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.
- 3 - Dans les sites archéologiques repérés au document graphique (pièce n° 5.9), tous travaux, installations ou constructions seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.

### **ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article UE 2
- 2 - Les constructions à usage agricole
- 3 - Le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation préalable
- 4 - Les terrains de camping et de caravaning
- 5 - Les installations et travaux divers à l'exception de ceux admis à l'article UE 2 :
- 6 - Les carrières
- 7 - Dans le secteur UEa, en sus des interdictions ci-dessus, les installations classées soumises à autorisation
- 8 - Dans le secteur UEc, en sus des interdictions ci-dessus, les constructions à usage de commerce

## **ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :
  - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés et n'excède pas une SHON de 100 m<sup>2</sup> par unité foncière
  - qu'elles soient intégrées au bâtiment principal d'activités.
- 2 – Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la rétention des eaux de pluies
- 3 – Les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement à condition qu'elles soient ouvertes au public
- 4 – Les dépôts de véhicules autres que de véhicules hors d'usage

## **ARTICLE UE 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 fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques de ces 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 . Toute construction doit être desservie par une voie autre que la RD 924.

- 1.1. Les accès individuels sur la RD 632 sont déconseillés. Il pourra être imposé un accès unique à plusieurs propriétés riveraines de la voie selon un schéma d'aménagement présenté en commun. Un tel schéma peut également être exigé pour l'accès à une unique propriété.

### **2 - Voies nouvelles**

- 2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- 2.2. Les voies nouvelles auront une largeur de chaussée au moins égale à 6 mètres et une largeur de plateforme au moins égale à 8 mètres.
- 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.

### **3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers**

La réalisation de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou la continuation de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

## **ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – Eau potable**

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

### **2 – Assainissement**

#### 2.1. Eaux résiduaires industrielles

Les installations ne doivent rejeter au réseau collectif que des effluents pré épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

#### 2.2. Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

### **3 - Eaux pluviales**

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

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

### **4 – Électricité, télécommunications**

Dans les opérations d'ensemble, les réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

1 - Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 50 mètres de la limite d'emprise de la future R.D.924 (dans sa version finale, projeté à 2 x 2 voies) pour les constructions à usage d'habitation (admises à l'article UE2) et 30 mètres de la limite d'emprise de la future R.D.924 (dans sa version finale, projeté à 2 x 2 voies) pour les autres types de constructions
- 17,5 mètres de l'axe de la RD 632 et de la RD 24
- 15 mètres de l'axe de la voie RD 82
- 15 mètres de l'axe de l'emplacement réservé n° 2
- 10 mètres de l'axe des autres voies. Des dispositions différentes pourront être admises pour des constructions et installations de faible emprise nécessaires à la sécurité ou au fonctionnement de l'établissement.
- Dans le secteur UEa, les constructions pourront être implantées à l'alignement de la rue Pierre Loti.

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

3 - Implantation par rapport à l'espace à planter repéré au document graphique selon la légende : toute construction devra être implantée à une distance de la limite d'emprise au moins égale à la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

4 - Les piscines enterrées non couvertes devront être implantées à une distance (mesurées à compter du bord intérieur des bassins), de la limite d'emprise des voies au moins égale à 3 mètres

### **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée

- à une distance de la limite commune avec la zone 1AUf au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 10 mètres
- soit en limite séparative soit à une distance des autres limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2 - Les piscines enterrées non couvertes devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1 mètre.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

### **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles mesurée au sommet du bâtiment à partir du terrain existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, ne pourra excéder :  
. Zone UE : 12 mètres.

Secteurs UEa et UEc : 7 mètres.

Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.

2 - Il n'est pas fixé de hauteur :

2.1. Dans le secteur UEb.

2.2. Pour les constructions à usage d'équipements publics.

### **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

**1 - Terrains situés à l'intérieur du périmètre de la Z.P.P.A.U.P. (cf annexe 5.8) :**

Il sera fait application du règlement de la Z.P.P.A.U.P.

## **2 - Terrains situés hors du périmètre de la Z.P.P.A.U.P. (cf annexe 5.8) :**

- 2.1. Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux.
- 2.2. Les locaux à usage d'habitation ou de bureaux seront intégrés au bâtiment d'activités et devront s'harmoniser avec celui-ci.
- 2.3. Toitures :  
Les toitures doivent rester compatibles avec le caractère des lieux bâtis avoisinants et le caractère de la zone.
- 2.4. Clôtures :
  - Les clôtures sur rue seront constituées soit par une grille à barreaudage vertical, soit par un grillage à panneaux rigides sur poteaux métalliques de même teinte. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.
  - Les clôtures sur limites latérales et sur fond de parcelle seront constituées soit à l'identique de celles sur rue, soit d'un grillage sur poteaux métalliques de même teinte, avec ou sans mur bahut d'une hauteur maximum de 0,2 mètre.
  - Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc.. seront intégrés dans un massif de maçonnerie enduit, supportant le portail. La hauteur du massif de maçonnerie ne pourra excéder 2 mètres. Les portails seront soit constitués d'un barreaudage vertical non torsadé, soit pleins.

## **ARTICLES UE 12 – STATIONNEMENT**

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

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles
- les extensions de construction à usage d'habitation avec création de logement
- les changements de destination des constructions

Il est exigé :

**1 – Habitat de fonction** : 2 places de stationnement par logement.

**1 - Bureaux et services** : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.

**2 - Commerces** : 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre affectée à la vente.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

**3 – Hôtels, restaurants** : 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place par chambre. Dans le cas d'hôtels-restaurants, ces normes ne se cumulent pas; s'applique la norme la plus exigeante.

**4 - Autres bâtiments à usage d'activités** : 1 place de stationnement par poste de travail.

A ces espaces 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.

**5 - Stationnement des cycles et autres deux-roues** : des emplacements facilement accessibles doivent être réalisés.

### **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

- 1 - Les plantations existantes** seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2 - Les espaces libres** de toute construction, de toute aire de stationnement, d'exposition ou de stockage doivent être aménagés et plantés.
- 3 - Plantation des aires de stationnement :**  
Les aires de stationnement non couvertes seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 4 emplacements.
- 4 - Espace à planter :**  
Un espace à planter d'une largeur au moins égale à 30 mètres, repéré au document graphique selon la légende, devra recevoir un traitement paysager intégrant les éventuels bassins de rétention d'orages.

### **ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S.