

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 du quartier 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.

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.
- 9** - De part et d'autre de la canalisation de transport de gaz naturel à haute pression, donnant lieu à la servitude I3 :
 - Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine sont interdites les constructions de :
 - . nouvel établissement recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie,
 - . nouvel immeuble de grande hauteur,
 - . nouvelle installation nucléaire de base.
 - Dans la zone des effets létaux significatifs sont interdites les constructions d'Établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

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 surface de plancher de 100 m² 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** - Dans un cercle centré sur la canalisation de transport de gaz naturel à haute pression donnant lieu à la servitude I3, et de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs, la densité d'occupation doit être inférieure à 80 personnes par hectare et l'occupation totale inférieure à 300 personnes.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

- 1.1. En tous points, sauf portail d'entrée, tout accès et toute voie de desserte ne pourra être inférieure à 4 mètres de chaussée et sera libre de tout obstacle. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies ouvertes à la circulation générale dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de protections civile, de brancardage et de collecte des ordures ménagères. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 1.2. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur l'une de ces voies qui constituerait un risque pour la circulation peut être refusé.
- 1.3. Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques et les nouveaux accès créés depuis les voies publiques devront être regroupés au mieux.

2 - Voirie nouvelle ou existante publique ou privée

- 2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques de toutes voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées desservant 2 logements ou moins ne sont pas soumises aux dimensionnements fixés à l'alinéa 2.2. ci-dessous.
- 2.2. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 8 mètres et de chaussée de 4 mètres pour les voies à sens unique. Pour les voies à double sens de circulation, la largeur minimum est de 10 mètres pour la plate-forme et de 5 mètres pour la chaussée.
- 2.3. Les voies en impasse sont autorisées si un dispositif de retournement est aménagé dans leur partie terminale. Ce dernier doit être compatible avec les règles de sécurité (défense contre l'incendie et protection civile) et doit permettre, lorsqu'ils doivent y accéder, aux véhicules de collecte des ordures ménagères d'opérer un demi-tour (Confère dispositions de l'annexe 5.1.4).

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.

- 2.4. Des dispositions différentes peuvent être :
- Acceptées, si elles répondent dans le cadre du plan de masse,
 - à une meilleure conception de l'espace urbain traditionnel, ou dans un souci d'améliorer la sécurité des usagers,
 - à un traitement original de l'espace.
 - Exigées, si la voie remplit d'autres fonctions que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).
- 2.5. Tout projet d'aménagement de voie nouvelle devra garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

Au-delà de l'alinéa 2.5. du chapitre précédent, la réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre la création de liaisons nouvelles, la continuation de liaisons existantes ou 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.

5 - Collecte des déchets urbains

Il pourra être exigé que les occupations et utilisations du sol prévoient les aménagements nécessaires à la collecte des déchets en containers normalisés, accessibles directement de la voie. Les conditions pour leur réalisation et leur aménagement seront conformes aux dispositions de l'annexe n° 5-1-4.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES des terrains

Non réglementé.

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

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées, aux emprises publiques, existantes ou futures.

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que : porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires....), sont admis avec une saillie maximale de 1 mètre compté à partir du nu de la façade.

La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux.

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

- 10 mètres de la limite d'emprise de l'emplacement réservé de la future RD 924,
- 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 PLU, 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 inférieur 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

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que porte à faux, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires....) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 mètre compté à partir du nu de la façade.

Cette disposition ne s'applique pas aux balcons, loggias et terrasses.

La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux.

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. Lorsqu'un fossé se situe sur la limite séparative, les constructions devront être implantées à 4 mètres de la limite séparative.

- 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.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions à usage d'équipement public.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'au niveau inférieur de la sablière ou, à défaut sur l'acrotère (si toiture terrasse). Sur les terrains en déclivité, la hauteur telle que définie ci-dessus, ne peut dépasser en tout point la limite de hauteur prescrite.

2 - 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.

3 - Il n'est pas fixé de hauteur :

3.1. Dans le secteur UEb.

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

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou si l'aspect extérieur des bâtiments, ouvrages, exhaussements ou affouillements à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

2.3. Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux.

2.3. Les locaux à usage d'habitation ou de bureaux seront intégrés au bâtiment d'activités et devront s'harmoniser avec celui-ci.

2.4. Toitures :

Les toitures doivent rester compatibles avec le caractère des lieux bâtis avoisinants et le caractère de la zone.

2.5. Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres, elles seront constituées :

- Pour les clôtures sur voie et emprise publique autre que voirie, 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.
- Pour les clôtures sur limites séparatives, 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.

2.6. Locaux et installations techniques :

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... (à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure) doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public.

ARTICLE 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.

2 - Bureaux et services : 1 place pour 40 m² de surface de plancher.

3 - Commerces : 1 place par 40 m² de surface de plancher affectée à la vente.

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

4 - Hôtels, restaurants : 1 place par 10 m² 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.

5 - 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.

6 - 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 et les noues.

5 - Le ratio d'espace vert ou non imperméabilisé est fixé à :

- En UE, UEa, UEb et UEc : 0,15.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.