

## **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux**

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ux correspond à un secteur destiné à recevoir des implantations industrielles, commerciales, artisanales, de stockage ou des installations classées

### **Article 1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage d'habitation sauf celles soumises à prescriptions particulières
- les carrières
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

### **Article 2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

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 3 à 5 à 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal. Cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Sont autorisés sous conditions, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.

Les constructions à usage d'habitation devront :

- être intégrées ou accolées au bâtiment à usage d'activité
- concerner une superficie inférieure au bâtiment à usage d'activité

### **Article 3) ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à :

- ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale,
- répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile,
- être accessible aux handicapés physiques.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins.

Lorsqu'un fossé longe une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un pont busé.

Hors agglomération, toute création est interdite sur les itinéraires départementaux de classe C (RD 627 et RD 628). Sur les autres itinéraires (classes D et E), les accès doivent être groupés et limités sous réserve de distances de visibilité suffisantes.

En agglomération, les créations d'accès concernant la desserte des projets générateurs d'un trafic pouvant nuire à la fluidité de la circulation ou modifiant l'emprise de la voie départementale sont soumises à des aménagements particuliers faisant l'objet de conventions approuvées par le Président du Conseil général de la Haute-Garonne.

#### **Article 4) DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

##### Assainissement des eaux pluviales :

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

##### Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires nationales et agréé par le ministère de l'Ecologie, du développement Durable, des transports et du logement.

Lors de la demande de permis de construire ou d'aménager, conformément aux articles R 431-16 c) et R 441-6 b) du Code de l'Urbanisme, un document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif (ANC) au regard des prescriptions réglementaires, prévues à l'article L 2224-8 III du Code Général des Collectivités Territoriales, devra être fourni. Dans le cadre de l'instruction par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la conformité de l'installation d'ANC, il pourra notamment être demandé une étude de sol, pour l'unité foncière concernée.

L'installation d'ANC devra être conçue de façon à pouvoir être mise hors circuit et directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux résiduaires industrielles présentant un danger pour les réseaux de collecte ou perturbant le fonctionnement de la station de traitement, feront l'objet d'un prétraitement avant d'être rejetées dans les réseaux de collecte.

##### Electricité - téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. La réalisation en souterrain pourra être rendu obligatoire.

#### **Article 5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

#### **Article 6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou projetées.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions et surélévations des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront respecter le recul initial.

#### **Article 7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions ne pourront être implantées en limite séparative et :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 4m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul au moins égal à l'existant.

Cas particuliers : Lorsque le terrain jouxte une zone à dominante habitat, les constructions à usage d'activités devront respecter une marge de recul au moins égale à 10 mètres de profondeur par rapport à ces limites.

#### **Article 8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 4 mètres minimum les uns des autres.

#### **Article 9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

#### **Article 10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9m à l'égout du toit.

Ne sont pas soumis à cette règle :

- les silos
- les éléments de superstructure ou infrastructure liés au fonctionnement de l'activité

Les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale.

#### **Article 11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

##### **1 – Généralités :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages 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.

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume ;
- l'unicité et la qualité des matériaux ;

- l'harmonie des couleurs.

## **2 – Dispositions particulières :**

### **Constructions à usage d'habitation :**

Les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article Ux2 devront avoir le même aspect que le bâtiment d'activité.

### **Façades :**

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...) est interdit.

### **Clôtures :**

Sur les limites avec l'espace public, les clôtures seront éventuellement composées d'un mur de soubassement dont la hauteur sera comprise entre 0.20m et 0.60m. Elles auront une hauteur maximale de 1.80 mètres.

## **Article 12) STATIONNEMENT DES VEHICULES**

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

### **Emplacements à prévoir:**

Commerce :

- 20 % de la surface pour les commerces de matériaux
- 60 % de la surface de vente pour les autres commerces

Hôtellerie et restauration :

- 8 places par 10 chambres
- 2 places par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

Bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche entamée de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher

Ateliers artisanaux :

- 1 place par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

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

## **Article 13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison, d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Des écrans de verdure masqueront les annexes pour déchets aussi bien en façade sur rue qu'en fond d'unité foncière.

## **Article 14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.