

## ZONE UE

### Caractère de la zone UE

La zone UE correspond au quartier d'activités économiques des Monges.

### Cette zone comprend 1 sous-secteur :

- Le secteur UEcom qui pourra accueillir des activités commerciales de 2000 m<sup>2</sup> maximum de surface de vente.

### Rappels :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan zonage selon l'article R130.1 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE UE 1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### Dans le secteur UEcom :

- Les commerces de plus de 2000 m<sup>2</sup> de surface de vente conformément au SCOT
- Les installations classées autres que celles visées à l'article UE2

### Dans le secteur UE :

- les commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- les installations classées autres que celles visées à l'article UE 2.

### Dans tous les secteurs :

- les carrières.
- les habitations légères de loisirs en dehors d'une aire de camping autorisé.
- les habitations autres que celles autorisées en UE 2.
- les changements de destination pour de l'habitat.

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

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles n'aient pas un effet dommageable pour l'environnement et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
- Les constructions à destination d'habitation à condition :
  - o que le logement assure le gardiennage et la surveillance de l'établissement, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et qu'architecturalement, il fasse partie intégrante du bâtiment d'activité économique.
  - o qu'il s'agisse d'hébergement temporaire d'étudiants ou de stagiaires dans le cadre d'une activité de formation, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et qu'architecturalement, il fasse partie intégrante du bâtiment d'activité économique
  - o les hébergements hôteliers dans la limite de 20 chambres.
- Les aménagements, équipements et infrastructures liés et nécessaires aux habitations riveraines.
- Les extensions ne sont autorisées que pour les bâtiments à usage d'activités économiques ou de stockage.
- Dans les secteurs soumis à des risques d'inondations, les constructions sont soumises aux dispositions du PPRI.
- Les autorisations de construire sont soumises aux dispositions du PPRS en vigueur.
- Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants par arrêté préfectoral du 23 décembre 2014 doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

**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 fond voisin.

Le long de la RD813, toute création de nouvel accès est interdite.

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.

**2 - Voiries nouvelles :**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement d'ordures ménagères. Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale de manière à pouvoir faire demi-tour ou de tourner.

**3 - Pistes cyclables :**

La largeur d'emprise des espaces destinés à l'accueil d'un cheminement piétonnier ou cyclable autres que ceux intégrés à la plateforme de la voie ne pourra être inférieure à 2 mètres.

**ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****1 - Eau :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

**2 - Assainissement :****2.1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

**2.2. Eaux pluviales :**

Toute construction nouvelle et/ou opération d'aménagement d'ensemble devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel avant les travaux. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les dimensions et l'emplacement du dispositif devront être annexés à la demande d'autorisation de construire.

**3 - Electricité - Téléphone**

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

**4 – Collecte des déchets ménagers :**

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe sanitaire « déchet » jointe au dossier uniquement dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

**ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Néant.

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

Dans le cas de lotissements, groupes d'activités ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions énoncées ci-avant s'appliqueront à chaque terrain issu de la division foncière.

La façade de la construction doit être implantée à :

- 20 mètres minimum de l'emprise publique fluviale du Canal du Midi et 30 mètres minimum pour les aires de stationnement.
- 15 mètres minimum de l'emprise publique de la RD813.
- 5 mètres pour 40% minimum du linéaire de la façade - le reste de la façade pourra s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres, comptée depuis l'emprise publique du chemin des Monges.
- 5 40 mètres minimum de l'emprise publique des autres voies.

**Plan Local d'Urbanisme – Modification n°2**

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- aux locaux d'ordures ménagères et aux postes de transformation pour lesquels une implantation à l'alignement ou avec un retrait de 1 mètres minimum par rapport à l'emprise publique ou privé des voies sera autorisée,
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public,
- pour lesquels l'implantation devra se faire à l'alignement ou avec un retrait minimum de 5 mètres,
- les piscines, bassins d'agrément, terrasses,.... pour lesquels l'implantation devra se faire avec un recul minimum de 5 mètres.

**ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans le cas de lotissements, groupes d'activités ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions énoncées ci-dessous s'appliqueront à chaque terrain issu de la division foncière.

La façade de la construction doit être implantée en limite de la parcelle sur une profondeur maximum de 10 mètres, ou à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour :

- les locaux d'ordures ménagères pour lesquels une implantation à l'alignement ou avec un retrait de 1 mètres minimum par rapport à la limite séparative sera autorisée,
- les postes de transformation pour lesquels une implantation à l'alignement ou avec un retrait de 1 mètres minimum par rapport à la limite séparative sera autorisée,
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public,
- pour lesquels l'implantation devra se faire à l'alignement ou avec un retrait minimum de 3 mètres.
- les piscines, bassins d'agrément, terrasses,.... pour lesquels l'implantation devra se faire avec un recul minimum de 3 mètres.

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

Néant.

**ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL****Dans la zone UE :****En dehors de la zone inondable :**

L'emprise au sol des constructions est fixée à 50 %.

**Dans la zone inondable :**

L'emprise au sol des constructions est fixée à 28 %.

**Dans la zone UEcom :**

L'emprise au sol est fixée à 50%.

## ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres.

Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1 - Adaptation au terrain :

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassements inutiles. Tout remblai supérieur à 1,00 mètre au-dessus du terrain naturel est interdit.

Les demi-sous-sols ne sont autorisés qu'hors zone inondable avec un déblai d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.

Les enrochements de plus de 1 mètre de hauteur sont interdits.

### 2 – Matériaux et formes :

#### 2.1 – Façades :

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton brut, pierre de taille, panneaux d'acier...).

Toute restauration, modification partielle ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (mêmes matériaux, mêmes teintes).

Pour toutes constructions, les façades sur cour et sur rue doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que ceux sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparatives sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

Les constructions enduites seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, soit « ocre » en excluant les teintes vives ou criardes et le blanc.

#### 2.2. Toitures

Les toitures devront présenter une pente comprise 1 à 35 %.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques,...) sont admis en toiture, en revanche, ils devront faire partie intégrante de la composition architecturale de la toiture.

#### 2.3. Les accessoires

Les accessoires de construction (antennes, blocs de climatisation,...) doivent être réalisés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public et être masqués.

Les coffrets techniques devront être encastrés dans la maçonnerie ou masqués.

Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

#### 2.4. les stockages

Les aires de stockage à l'air libre devront être protégées par des écrans visuels.

**Plan Local d'Urbanisme – Modification n°2**

La hauteur des stockages à l'air libre ne devra pas dépasser 3 mètres.

**2.5. Enseignes, publicité et signalétique :**

Les enseignes devront être intégrées au volume des façades sans pouvoir dépasser la ligne de faitage ou l'acrotère, ou être fixées sur un muret fixe situé à proximité de l'entrée de la parcelle.

**2.6. Clôtures et portails**

- La hauteur totale des clôtures ne pourra pas excéder 1,60 mètre. Elle se mesure par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les doublement s de clôtures de type bâche, cannage, palissade,... sont interdites.
- Les clôtures doivent être constituées d'une haie végétale composée de 4 essences locales différentes doublée ou pas d'un grillage transparent,
- Les murs maçonnés sont interdits, sauf de part et d'autre des portails où ils seront autorisés sur une longueur maximale de 4 mètres et une hauteur maximale de 1,60 mètre.

**ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique et comprendre :

- Pour les constructions à destination d'habitation de surface de plancher :
  - 1 place jusqu'à 50 m<sup>2</sup>
  - de 50 m<sup>2</sup> à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée, 2 places
- Pour les constructions à destination de bureaux : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination commercial : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente avec dans tous les cas 1 place minimum pour la livraison.
- Pour les restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.
- Pour les hôtels et hébergement hôtelier : 1 place par chambre.
- Pour les constructions à destination artisanale : 1 place de stationnement par poste de travail.
  
- Pour les établissements scolaires : 2 places par classe.
- Pour les campings, le stationnement des véhicules sera réalisé sur l'emplacement et 10% de la surface totale du camping sera affectée au parking visiteur.

Pour toutes les constructions de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera obligatoire de créer 1 local ou un remplacement de stationnement pour les 2 roues d'une surface représentant au moins 2% de la surface de plancher totale créée. La surface minimale d'une place est de 1,5 m<sup>2</sup>.

Le stationnement en façade du Canal du midi est interdit sur une bande de 20 mètres comptée depuis l'emprise publique fluviale.

**ARTICLE UE 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS****1 – Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme. Ils sont à conserver ou à remplacer.

**2 – Espaces boisés et plantations existantes**

*Plan Local d'Urbanisme – Modification n°2*

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver ou remplacer par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées doit être remplacé.

**3 – Plantations sur les parcs de stationnement**

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

Les aires de stationnement devront favoriser la mise en œuvre de revêtements perméables.

**4 - Espaces libres et espaces verts à créer**

Sur chaque unité foncière privative, 30 % au moins de la surface doivent destinés à des espaces verts. Le stationnement végétalisé pourra être comptabilisé dans les espaces verts comme les murs végétalisés. Ainsi une équivalence, une surface d'espace vert en plein terre pourra être compensée par la même surface de mur végétalisé ou de stationnement végétalisé.

Les aires de stockage doivent être paysagées.

Le long du Canal du Midi et le long de la RD813, une bande de 15 mètres minimum doit être destinée à des espaces verts plantés.

**ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Dans la zone UE :

Néant.

**ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Néant.

**ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Néant.