

ZONE UE

Caractère de la zone UE

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

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 UE :

- les commerces de plus de 300 m² de surface de vente, sauf ceux qui sont autorisés à l'article 2.
- les installations classées autres que celles visées à l'article UE 2.
- 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 services et hébergements hôteliers dans la limite de 20 chambres.
- Les constructions à destination de commerces à condition que la surface de vente soit limitée à 300 m², sauf dans le cas de cellules de vente indépendantes sans lien possible les unes avec les autres.
- 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 20 décembre 2020 doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

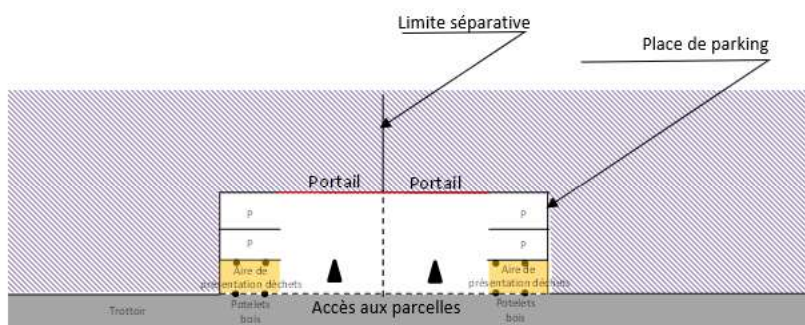
Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°3

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.

En dehors des accès aménagés le long du chemin des Monges, et des parcelles dont le linéaire sur voie est inférieur à 15 mètres, l'accès devront est aménagé selon le schéma de principe ci-dessous.



**Principe d'aménagement de l'entrée de lot
sur la voie interne du lotissement**

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 gestion des eaux adapté. Le dimensionnement de ce dernier devra

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°3

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 mètres minimum de l'emprise publique des autres voies.

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 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 longueur maximum de 10 mètres, ou à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

En limite d'une zone Naturelle ou Agricole, le linéaire bâti n'est pas limité, sur la dite-limite.

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 %.

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.

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°3

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.

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.

La couleur des façades sera issue de la palette suivante :

Les teintes des enduits seront choisies parmi 7 références suivantes divisées en 2 groupes 1E et 2 E.

Groupe	Référence marque Weber ou similaires <u>avec possibilité d'un ton au-dessus et un ton au-dessous</u>	Equivalence NCS
1E	202 cendre beige foncé 495 beige schiste 203 cendre beige clair	3005-Y50R 3010-Y50R 2005-Y40R
2E	268 Cendre vert 276 Gris vert 370 Blanc calcaire 545 Terre d'Arène	3502-Y 2502-Y 1502-Y 2005-Y30R

Pour les murets de clôtures, la couleur sera similaire aux façades.

Les teintes des bardages pour les façades et les toitures seront choisies parmi 4 teintes RAL divisées en 2 groupes (à associer à 1E) et 2M (à associer à 2E), avec la possibilité de mettre en place un ton en dessous ou un ton en dessus.

1M	RAL 7039 RAL 7030
2M	RAL 7003 RAL 7009

Les teintes métallisées gold/vieil or ou rouille peuvent être utilisées en remplacement des groupe 1M et 2M.

Toute autre couleur pourra être utilisée pour marquer un élément architectural de la façade mais de façon réduite.

Les constructions devront mettre en place du bois naturel ou de l'acier Corten sur leurs façades. Dans le cas de bardage bois, il sera mis en place verticalement et de préférence ajouré. Il sera utilisé ponctuellement pour ne pas couvrir l'ensemble des façades.

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°3**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).

Aucun élément technique ne devra être visible en toiture et en façade, sauf les dispositifs de production d'énergie.

2.4. les stockages

Les aires de stockage à l'air libre sont interdites.

2.5. Enseignes, publicité et signalétique :

Les enseignes devront être intégrées au volume des façades sans pouvoir dépasser la ligne de faîtage 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 doublements 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. Lorsqu'elle comprend un grillage, celui-ci devra permettre le passage de la petite faune.
- 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.
- En zone inondable, les clôtures devront respecter le PPRI en vigueur.

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 de bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination commerciale : 1 place pour 25 m² de surface de vente avec dans tous les cas 1 place minimum pour la livraison.
- Pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de surface de salle de restaurant.
- Pour les hôtels et hébergement hôtelier : 1 place par chambre.
- Pour les constructions à destination artisanale et industrielle : 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.

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°3

Pour toutes les constructions de plus de 400 m² de surface de plancher, il sera obligatoire de créer 1 local ou un remplacement de stationnement pour les 2 roues d'une surface minimum de 12 m.

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

Le stationnement sera perméable et végétalisé pour au moins 80% des places requises par le projet.

Les parcelles de l'unité foncière classées en zone Naturelle pourront accueillir le stationnement nécessaire à l'activités à condition qu'elles soient perméables et végétalisées.

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

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 en équivalence, une surface d'espace vert en plein terre pourra être compensée par la même surface de mur végétalisé ou de stationnement végétalisé.

Lorsqu'une unité foncière compte du foncier attenant, en zone Naturelle, la part d'espaces verts sur la zone UE pourra être réduite à 20%.

Le stationnement végétalisé pourra être comptabilisé dans les espaces verts comme les murs végétalisés. Ainsi en 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 d'exposition extérieures doivent être paysagées.

Les aires de stockage extérieur sont interdites

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.

Le long du chemin des Monges un alignement de frênes devra être planté.

Le long des voies, un recul des constructions sera réservé à des plantations.

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

Les constructions devront disposer d'équipements permettant la production d'énergies renouvelables pour de l'autoconsommation à minima.

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

Néant.