

## ZONE UX

### Extrait du rapport de présentation :

La zone **UX** est destinée à recevoir des activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et de services, et des entrepôts commerciaux.

On distingue plusieurs secteurs :

- **les secteurs UX**, à vocation dominante artisanale, situés aux lieux-dits « Frappat », « la Mouscane » et « Larramet », raccordés au réseau collectif d'assainissement,
- **le secteur UX a**, à vocation dominante industrielle, situé au lieu-dit « Fromissard », et équipé d'un assainissement autonome spécifique pour l'ensemble des bâtiments de la zone,
- **le secteur UX b**, à vocation dominante artisanale, situé aux lieux-dits « Fromissard nord », « Chateauroux », « Borde Neuve » et « Borde-Haute » en assainissement autonome.

En application de l'article L123-1-5§7 du code de l'urbanisme, des dispositions spécifiques sont prévues à l'article 11 afin de préserver les éléments remarquables de paysage de la commune.

Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2004-490 du 3 juin 2004, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».

L'autoroute A 62, la RD 813, la voie ferrée, la RD 928 sont prises en compte dans le cadre de des arrêtés du 9 octobre 2001 et du 25 septembre 2003, concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Tarn et Garonne. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

La zone est en partie couverte par la zone inondable du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Garonne (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral le 06 janvier 2000. Les constructions ou installations touchées par la zone inondable doivent se conformer au règlement du PPRI joint en annexe.

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène retrait-gonflement des argiles dans le département de Tarn-et-Garonne, approuvé par arrêté préfectoral du 25 Avril 2005. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint en annexe.

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

### **1 - Rappel :**

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

### **2 - Sont interdits :**

#### **Dans tous les secteurs :**

- 2.1- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 2.2- Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
- 2.3- Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 2.4- Le stationnement des caravanes,
- 2.5- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 2.6- Les dépôts de véhicules,
- 2.7- Les clôtures et constructions implantées à moins de 4 mètres de la crête de berge des cours d'eau ou des fossés mères,
- 2.8- Dans les zones touchées par le PPRI, toutes constructions ou occupations du sol contraires aux prescriptions PPRI.

#### **Dans les secteurs UX, UX b :**

- 2.9- .les installations classées sous réserve des conditions visées à l'article 2.

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

### **1. Rappels :**

- 1.1 - les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421. 3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- 1.2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 1.3. L'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R 421.12 c) et d) du code de l'urbanisme.

### **2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :**

#### **Dans tous les secteurs :**

- 2.1- Les dispositifs solaires de production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, à condition qu'ils s'intègrent à une construction et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.

#### **Dans les secteurs UX, UX b :**

- 2.2- les constructions à usage d'habitation, et leurs annexes si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage

ou la direction des établissements édifié dans le secteur, et qu'elles ne dépassent pas 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité.

**2.3-** Les installations classées, ainsi que l'extension et l'aménagement des installations classées existantes à la date d'approbation du présent PLU, si elles sont conformes à la réglementation.

**Dans les secteurs UX :**

**2.4-** les constructions à vocation d'hôtellerie, de restauration et de tourisme à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec les activités attenantes, et qu'elles participent à la valorisation de la zone d'activités et plus largement de l'entrée de ville.

**Dans le secteur UX a :**

**2.5-** les constructions à usage d'habitation, et leurs annexes si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements édifié dans le secteur.

**Dans les secteurs soumis au PPRI :**

**2.5-** les constructions et occupations du sol admises à condition qu'elles respectent le règlement du PPRI joint en annexe.

## **ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès direct sur la RD 813 et la RD 928 n'est autorisé en dehors de ceux existants ou prévus en emplacement réservé.

Les accès sont soumis à permission de voirie.

### **2. Voirie**

**Pour tous les secteurs :**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Un cône de vision doit être gardé à tous les carrefours, au niveau des clôtures et haies végétales, pour éviter tous problèmes de sécurité.

**Pour les secteurs UX et UX b :**

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 6 mètres,
- Largeur minimale de plate-forme : 11 mètres.

Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

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

### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2 - Assainissement :**

#### **2.1 Eaux usées :**

**Pour les secteurs UX :**

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

**Pour les secteurs UX a et UX b :**

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols jointe en annexe, et aux prescriptions du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)

#### **2.2. Eaux résiduaires industrielles :**

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Ces effluents doivent être compatibles par leur nature et leur volume, avec les ouvrages de collecte et de traitement.

Dans le cas d'impossibilité d'absorption, le constructeur doit réaliser à sa charge les dispositifs techniques de traitement des effluents industriels.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

#### **2.3. Eaux pluviales :**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Sur chaque terrain, la maîtrise du débit sera réalisée par des systèmes de rétention enterrés.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge, les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné par la commune.

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation de bassin d'orage enterré ou à ciel ouvert, de type noue paysagère pourra être exigée pour le bon fonctionnement de la collecte des eaux pluviales.

### **3 - Autres réseaux**

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

## **ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Sans objet.

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

1. Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de :

### **Pour les secteurs UX, UX b :**

#### **- RD 813 :**

- 25 m minimum par rapport à l'emprise de la voie pour les activités commerciales et industrielles,
- 75 m minimum par rapport à l'emprise de la voie pour les autres constructions.

#### **- Autres voies et emprises publiques :**

- 10 m. minimum par rapport à l'emprise de la voie pour toutes les constructions.

### **Par rapport au domaine public fluvial :**

- 6 m par rapport à la limite d'emprise, pour les constructions liées à l'utilisation de la voie d'eau.
- 20 m par rapport à la limite d'emprise, pour les autres constructions.

### **Pour le secteur UX a :**

- 10 m minimum par rapport à l'emprise de toutes les voies.
- 100 m minimum par rapport à l'axe de l'A 62 pour toutes les constructions.

### **Pour les secteurs UX b :**

- 10 m. minimum par rapport à l'emprise de toutes les voies pour toutes les constructions.

2 - Des implantations différentes pourront être admises, pour l'aménagement ou d'agrandissement 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.

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

### **1 - Pour les secteurs UX et UX b (sauf le secteur de Borde Haute) :**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 6 mètres.

Si deux constructions implantées sur deux unités foncières contiguës présentent un plan de masse formant un ensemble architectural unique, les bâtiments pourront être jointifs à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies.

### **2 - Pour le secteur UX a :**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 10 mètres.

### **3 - Pour le secteur UX b de Borde-Haute :**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 6 mètres.

4-Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, pourront être autorisés, à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance minimum de 4 mètres, et tenir compte des règles de sécurité et de lutte contre l'incendie.

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

### **1 - Pour les secteurs UX, UX b :**

L'emprise au sol ne pourra excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

### **2 - Pour les secteurs UX a :**

Non réglementé.

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

### **1 - Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

## **2 - Hauteur :**

### **Pour les secteurs UX :**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 m à l'égout du toit.

### **Pour le secteur UX a et UX b :**

Pour les constructions à usage d'habitation et de service, indépendantes du bâtiment d'activité, la hauteur maximale ne doit pas dépasser un étage sur rez-de-chaussée (R+1) soit 7m.

Pour les constructions à usage industriel, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 25 m.

### **3 - Toutefois, des dépassements de hauteur peuvent être admis :**

- Pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité,
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent avec une distance à la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m,

## **ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1. Pour tous les secteurs :**

#### **Conditions générales :**

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes devront avoir un esprit d'unité architecturale et s'harmoniser avec le caractère local ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer dans le site.

Cette unité architecturale sera transcrite par un choix de formes, de couleurs, et de matériaux de construction appliqué à chacun des bâtiments.

### **2 - Pour le secteur UX a :**

#### **a- Façades**

Seront privilégiés les matériaux, tels que le béton, le bois, le bac acier, et le polycarbonate.

L'harmonie de l'ensemble sera renforcée par un aménagement paysager de qualité en cohérence avec l'ensemble paysager global de la zone d'activité.

#### **b- Clôtures :**

Toutes les clôtures, en limite du domaine public et au droit des aires stockage, de livraison et de parking devront être constituées d'une grille ou d'un grillage, et seront obligatoirement doublées d'une haie végétale de préférence d'essences locales mélangées d'une hauteur de 2,00 m. Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

### **3 - Pour les secteurs UX et UX b :**

#### **a- Conditions générales :**

Les bâtiments à usage de bureaux et de logement de fonction devront être traités dans l'esprit des volumes, matériaux et teintes des bâtiments d'activités. Les locaux à usage d'habitation seront préférentiellement intégrés au bâtiment principal d'activités.

#### **b- Façades**

Les façades latérales et arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

Sont interdites les imitations de matériaux, ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts.

#### **c- Toitures**

Les toitures seront couvertes soit à l'identique des constructions à usage d'habitat pour les petits volumes à deux pentes, soit avec les matériaux traditionnels de zone artisanale.

Les toitures terrasse, et les éléments techniques (photovoltaïques, solaires, etc...) sont autorisés, à condition qu'ils s'intègrent dans l'architecture globale des bâtiments.

Agrandissement des constructions existantes : la couverture sera dans le même matériau que celui du bâtiment originel.

#### **d- Clôtures**

Toutes les clôtures en limite du domaine public devront être constituées d'un muret bas de 0,60 m de hauteur maximum, surmonté d'une grille rigide ou d'un grillage. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres.

Toutes les clôtures au droit des aires de stockage, de livraison et de parking, seront obligatoirement doublées d'une haie végétale faite d'essences locales mélangées, d'une hauteur de 2,00 m.

### **4. Eléments de paysage à préservés au titre de l'article L123-1-5§7**

En application de l'article L123-1-5§7, les éléments de patrimoine et de paysage reportés sur le document graphique devront être préservés et valorisés. Tout aménagement, extension, ou restauration devra respecter le caractère du bâtiment originel, et devra faire l'objet, de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, et de l'avis de l'architecte-conseil de la commune (CAUE de Haute-Garonne...) dans les autres secteurs.



## **ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Il est exigé, pour les constructions et activités suivantes :

### **1. Dans tous les secteurs :**

#### **1.1. Habitations :**

Logement de fonction : 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **1.2. Commerces :**

Une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **1.3. Equipement hôtelier et de restauration :**

Une place de stationnement par chambre, une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant, et une place de stationnement par poste de travail.

#### **1.4. Bureaux :**

Une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **1.5. Activités :**

Une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Toutefois, pour les entrepôts, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules sera d'une place par véhicule léger pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction et d'une place pour poids lourd pour 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.

#### **1.6. Stationnement des deux roues :**

Pour les constructions à usage d'habitat :

- 1,50 m<sup>2</sup> par logement.

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, les ratios minimums sont :

- lieux de travail : 1 place vélo pour 5 salariés,
- commerces : 1 place vélo pour 10 places de voiture.

#### **1.7. Constructions et établissements non prévus ci-dessus :**

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

## **ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **1 - Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que précisés en légende sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **2 - Autres plantations existantes :**

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essence locale.

### **3 - Espaces libres - Plantations :**

Les espaces non bâtis ne servant ni à la circulation ni au stationnement des véhicules, ni aux surfaces d'exposition devront être engazonnés ou plantés.

#### **Dans le secteur UX a :**

Les espaces plantés doivent correspondre au moins à 10% de la superficie totale du terrain.

Sur les parties destinées au stationnement de véhicules léger, il sera exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

L'ensemble du site sera ceinturé par un espace boisé.

#### **Dans les secteurs UX, UX b :**

Une surface non bâtie d'au moins 20% de la superficie totale du terrain, sera destinée au traitement paysager de chaque parcelle. Elle ne servira ni à la circulation, ni au stationnement des véhicules, ni aux surfaces d'exposition, et sera engazonnée et plantée à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain.

Cette zone paysagée sera en façade sur l'espace public.

Les essences seront choisies parmi les celles proposées dans la palette végétale jointe en annexe.

### **4 - Zones humides :**

Conformément à l'article R 214-1 du code de l'urbanisme, rubrique 3.3.1.0, tout projet entraînant un assèchement, le remblai de zones humides ou de marais (reportés à titre informatif sur le document graphique), est soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau pour une surface touchée comprise entre 0,1 et 1 hectare ou à autorisation pour une surface supérieure ou égale à 1 hectare.

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

Sans objet.