

# ZONE UE

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE comprend des terrains équipés destinés à recevoir des implantations à usage d'activités. Cette zone comprend les secteurs :

- UEat, réservé à l'accueil des activités de bureaux, services, commerces et hôtels en conservant les activités artisanales existantes. La station d'épuration y est implantée.
- UEf, réservé à l'accueil d'activités artisanales et industrielles (petites unités).
- UEt et *UEbt*, réservés à l'accueil d'activités médicales, paramédicales, de commerces et d'hôtels, de services et de bureaux qui sont destinées à conforter les installations de la clinique qui sont implantées sur le reste de la zone.

Les règles d'occupation et d'utilisation du secteur UEt, UEat et *UEbt* découlent des résultats de l'étude de projet urbain réalisée sur ce secteur conformément à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (voir la pièce 5.5 des annexes du dossier de POS).

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

#### 1- Rappels :

- 1.1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- 1.2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

#### 2 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 2.1 - L'aménagement, la restauration et l'extension justifiée des constructions existantes ;
- 2.2 - Les constructions à usage d'équipements collectifs ;
- 2.3 - Les constructions à usage d'habitation sous réserve des conditions mentionnées au paragraphe 3 ci-dessous ;
- 2.4 - Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- 2.5 - Les lotissements à usage d'activités sous réserve, *sauf dans le secteur UEbt*, des conditions mentionnées au paragraphe 3 ci-dessous ;
- 2.6 - Parmi les installations et travaux divers, les aires de stationnement ouvertes au public ;
- 2.7 - Les installations classées soumises à simple déclaration ;

#### **De plus sont admises,**

##### **dans le secteur UEf,**

2.8 - Les constructions à usage artisanal et industriel sous réserve des conditions au paragraphe 3 ci-dessous ;

##### **dans le secteur UEat,**

2.9 - Les constructions à usage d'activités de bureau, service, commerce et d'hôtellerie ;

##### **dans le secteur UEt et UEbt,**

2.10 - Les constructions d'activités à usage de commerce, de service et bureaux, hôtelier et de restauration, médical et para-médical.

#### 3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

3.1 - 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 dans la limite d'un logement par établissement sous réserve que celui-ci s'intègre dans le volume du bâtiment principal d'activités.

3.2 - Les constructions nouvelles situées dans un secteur affecté par le bruit tel que le définit l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, à condition qu'elles présentent une isolation acoustique supplémentaire conformément aux textes en vigueur. Les secteurs affectés par le bruit sont reportés sur le plan de zonage du POS.

3.3 - Les constructions à usage d'activité à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisance pour l'environnement immédiat.

3.4 - Les bâtiments annexes ne sont autorisés que s'ils s'harmonisent avec les constructions existantes et s'intègrent dans une conception d'ensemble.

## **ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1 - Les constructions à usage agricole ;
- 2 - Les constructions à usage d'activités autres que celles visées à l'article UE1;
- 3 - Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UE1;
- 4 - Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article UE1;
- 5 - Les installations classées autres que celles visées à l'article UE 1 ;
- 6 - Les carrières ;
- 7 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;
- 8 - Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- 9 - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- 10 - Les entrepôts qui ne sont pas liés à une activité implantées sur place.
- 11 - Dans le secteur UEat, les constructions autres que celles mentionnées à l'article UE1.

## **SECTION III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **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 publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin. 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 - Voirie nouvelle :

Les caractéristiques des voiries nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment ne pas apporter de gêne à la circulation publique et permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

La création de voies publiques ou privées communes est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de plate-forme : 12,5 mètres pour les voies secondaires et en impasse et 15 m pour les voies principales
- largeur minimale de chaussée : 6 m

Les voies en impasse sont autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à pouvoir être raccordées à toute opération réalisée sur les terrains contigus. Elles doivent de plus être aménagées dans leur partie terminale par une palette de retournement de 14,50 m de rayon intérieur. Les aires de retournement devront être traitées en espace semi-piétonnier sous forme de placette bordée d'arbres d'alignement.

#### 3 - Pistes cyclables, chemins piétonniers, liaisons intercommunales

L'ouverture de pistes cyclables, de chemins piétonniers ou de liaisons intercommunales pourra être exigée notamment. Ces infrastructures doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 4 m et de chaussée de 2 m.

#### 4 - Accès et circulation des personnes à mobilité réduite :

Pour tout type d'opération, les dispositifs particuliers pour faciliter le déplacement des personnes à mobilité réduite devront être mis en œuvre.

### **ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### 1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 2 - Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement ;

#### 2.1 Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif.

Conformément à l'article 23 de l'arrêté du 22 décembre 1994 fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, la commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent.

#### 2.2 - Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau souterrain ou de surface collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire ou du lotisseur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sous le contrôle des services municipaux tant au niveau de la conception du projet qu'au moment de l'exécution des travaux.

Dans le secteur UEf, étant donné la pente des terrains, chaque parcelle devra comporter, sur ses limites séparatives, un système de fossés (type canal sub-horizontale de rétention) permettant un écoulement mesuré vers le réseau ou fossé collectif.

#### 3 - Electricité - téléphone :

Ces réseaux seront réalisés en souterrain y compris les alimentations extérieures.

### **ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

SANS OBJET

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :

- 65 m de l'axe de l'A68
- 15 m de l'axe de la voie départementale existante
- 15 m de l'emprise de la voie de liaison entre les giratoires de Flotis et de Montrabé
- 6 m de la limite d'emprise de toute voie existante ou projetée ;

2 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 6 mètres ;

2 - En bordure de la Dancelle, toute construction ou installation nouvelle devra être implantée à au moins 4 mètres de la crête de la berge (servitude instituée par arrêté préfectoral du 24/06/80).

3 - Dans les secteurs UEt et UEbt, les constructions devront être implantées à une distance de 20 m des limites séparatives communes avec les zones d'urbanisation à vocation d'habitat ;

4 - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine. *Il n'y a pas de règle de prospect par rapport aux limites séparatives intérieures au nouveau secteur UEbt.*

5 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

SANS OBJET

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

1 - L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :

- dans le cas général, 40 % de la superficie de l'unité foncière ou de la parcelle ;
- dans le secteur UEt, 50% de la superficie de l'unité foncière ou de la parcelle ;
- *dans le secteur UEbt, SANS OBJET.*

2 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder :

- dans le cas général 7 m sur sablière ;
- dans le secteur UEt, 20 m sur sablière pour les constructions à usage d'activité ;
- *dans le secteur UEbt, 30 m sur sablière.*

2 - Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité ;

3 - Les ouvrages publics (château d'eau, ligne E.D.F. etc...) ne sont pas assujettis à cette règle.

### **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions et leurs annexes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants de la même zone du POS.

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect de couleurs et de matériaux en harmonie avec la typologie des maisons environnantes.

Les constructions par leur volumétrie devront tendre vers une architecture simple et sobre. La volumétrie du bâtiment devra être unitaire.

Toutefois, des dispositions autres que celles prévues ci-dessous, pourront être autorisées pour les bâtiments publics ou dans le cadre de projets architecturaux de caractère.

#### **1 - Dans les secteurs UEf et UEat :**

##### 1.1 - Façades :

Un soin particulier devra être apporté à la mise en œuvre des matériaux de façades (bardages, appareillage de brique, béton...)

Les façades arrières des bâtiments, qui sont visibles depuis l'A68, pourront recevoir des percements non ouvrants.

##### 1.2 - Toitures :

Les toitures seront réalisées en bac acier sans acrotère. Elles pourront avoir 1, 2, 3 ou 4 pentes qui ne devront pas excéder 35%.

##### 1.3 - Clôtures :

Les clôtures seront constituées de type treillis soudés, sans soubassement, leur hauteur sera comprise entre 1,5 m et 2 m, y compris sur les limites publiques. Ces clôtures seront doublées par un fossé.

##### 1.4 - Couleurs :

Les couleurs vives (bleu, vert, jaune, rouge, orange...) ne devront pas être dominantes sur les façades et les toitures.

La teinte blanche sera proscrite pour les façades, les toitures et les clôtures.

##### 1.5 - Stockages et dépôts :

Les stockages et dépôts extérieurs seront interdits en vue directe depuis les voies publiques et les zones d'habitat limitrophes.

Les stockages et dépôts autorisés devront être masqués par une haie vive.

##### 1.6 - Enseignes :

Les pré-enseignes sont interdites.

Les enseignes seront de taille limitée, réduite à 150 x 300 cm, disposées sur sablières (une seule par bâtiment) : elles devront figurer en place sur les façades dans tout document remis pour accord.

Il est rappelé qu'aux abords des autoroutes, la réglementation sur la publicité hors agglomération est applicable (décret n°76-148 du 11 février 1976, loi 79-1150 du 2 février 1979, décret 82-211 du 24 février 1982).

## **2 - Dans les secteurs UEt et UEbt:**

### **2.1 - Façades :**

Les maçonneries de briques creuses ou d'agglomérés devront être obligatoirement enduites. Toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages) est interdite.

Un soin particulier devra être apporté à la mise en œuvre des matériaux de façades (bardages, appareillage de brique, béton...)

L'utilisation du blanc comme couleur dominante est interdite.

### **2.2 - Toitures :**

Les toitures pourront avoir des pentes qui ne devront pas excéder 35%. La couverture pourra se faire en tuile, bac acier ou zinc.

Dans le cas des toits terrasse, les machineries, tuyaux... ou autres éléments aériens devront être intégrés à l'enveloppe générale du bâtiment par un élément architectural masquant ceux-ci, ou atténuant leur impact visuels, par rapport à l'extérieur.

### **2.3 - Clôtures :**

Les clôtures ne dépasseront pas 2,50 mètres de hauteur.

Elles seront constituées par un grillage, si possible à mailles verticales, de teinte sombre sur poteaux de même teinte doublée d'une haie vive pluristratifiée. Ces clôtures seront doublées par un fossé.

### **2.4 - Stockages et dépôts**

Les stockages et dépôts extérieurs seront interdits en vue directe depuis les voies publiques et les zones d'habitat limitrophes.

Les stockages et dépôts autorisés devront être masqués par une haie vive.

### **2.5 - Enseignes et Publicité :**

Les enseignes publicitaires à implanter sur le lieu d'une activité et liées à cette activité, en limite de l'alignement sur les voies publiques sont admises sous réserve d'une autorisation préalable. Ces enseignes devront avoir une taille réduite et seront implantées sur sablière.

Il est rappelé qu'aux abords des autoroutes, la réglementation sur la publicité hors agglomération est applicable (décret n°76-148 du 11 février 1976, loi 79-1150 du 2 février 1979, décret 82-211 du 24 février 1982).

## **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies de circulation. Ces besoins seront déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

Il est rappelé que la législation qui prévoit la création de places de stationnements réservées aux personnes handicapées doit être respectée.

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

**1 - Bureaux :** une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

**2 - Commerces de détail, de gros ou de services :** le nombre de places de stationnement pourra être modulé selon le type de commerce, le lieu d'implantation et la fréquentation prévisible. Il sera toutefois demandé au minimum :

Surface de vente comprise entre 0 et 100 m<sup>2</sup> : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente

100 et 500 m<sup>2</sup> : 2 places par 30 m<sup>2</sup> de surface de vente

500 et 1000 m<sup>2</sup> : 3 places par 30 m<sup>2</sup> de surface de vente

supérieure à 1000 m<sup>2</sup> : 4 places par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**3 - Services :** (par exemple : centre médico-social, ANPE, services publics...) une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

**4 - Etablissements à usage d'activité :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités doit être assuré en dehors des voies publiques. Sur chaque parcelle, il sera aménagé des aires suffisantes déterminées par une étude détaillée.

**5 - Equipement hôtelier et de restauration :**

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

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

## **ARTICLE UE 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

### **1- Les plantations existantes :**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Cependant, tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées devra être remplacé par des plantations au moins équivalentes en qualité et en nombre. Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

### **2 - Espaces libres - Plantations- Espaces verts à créer :**

2.1 - Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux emplacements. Ces arbres seront plantés uniformément sur les aires de stationnement.

2.2 - Sur chaque unité foncière privative, 15% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.

2.3 - Dans les lotissements ou opérations d'ensemble, il sera créé un seul espace collectif d'accompagnement qui sera planté et aménagé en espace vert. La superficie de cet espace collectif sera de 40 m<sup>2</sup> par lot. Cet espace devra comporter au moins 1 arbre de haute tige pour 40 m<sup>2</sup> d'espace non occupé par les chaussées. Toutefois, d'autres caractéristiques pourront être acceptées si elles répondent, au vu d'un plan de masse, à une meilleure intégration fonctionnelle et paysagère dans l'espace urbain.

2.4 - Dans le secteur UEf, des haies bocagères, d'une épaisseur d'au moins 4 m et d'une hauteur comprise entre 4 et 6 m, seront mises en place en limite séparative des lots suivant les courbes de niveaux ; elles serviront à structurer le paysage suivant le schéma d'aménagement.

2.5 - Dans les secteurs UEt et UEbt, il sera créé un cheminement piétonnier et cycliste lors des opérations d'aménagement afin d'assurer la continuité de la liaison verte du Flotis inscrite au Schéma directeur de l'agglomération toulousaine.

### **3 - Plantation le long des nouvelles voies**

3.1 - La voie interne de desserte du secteur UEf devra être plantée d'un minimum de 10 arbres par hectomètre de voie et l'espace situé entre la chaussée et la limite d'emprise publique devra être engazonnée. Ces plantations se feront du côté de l'A68.

3.2 - Les abords des voies ayant une emprise au moins égale à 6 m devront être plantées d'un minimum de 10 arbres pour 100 m de linéaire de voie.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES**

### **D'OCCUPATION DES SOLS**

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

1 - Le COS est fixé à 0,50 dans le secteur UEt.

2 - Pas de COS dans le secteur UEbt.

3 - Dans le reste de la zone UE, les possibilités maximales d'occupations du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UE3 et UE13.

Le COS n'est applicable ni aux constructions ou aménagements des bâtiments publics, ni aux équipements d'infrastructure.

#### **ARTICLE UE 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

SANS OBJET