

ZONE UX

Caractère de la zone :

Cette zone équipée, est réservée à l'accueil de bâtiments à usage de commerces, d'activités de service, d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires et d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Elle est localisée en 5 secteurs géographiques différents : "Gandillou", "Duc", "Mourrailles", "Contines" et "Carbounel".

*La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Naturels mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles** dans le département de Tarn-et-Garonne approuvé par l'arrêté préfectoral AP n° 05- 664 du 25 avril 2005 (pièce 6 des annexes servitudes).*

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception des cas fixés à l'article 2,
2. Les constructions et installations à usage agricole,
3. Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs.
4. Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation, et hors des stationnements couverts.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
6. Les dépôts de véhicules sauf ceux liés à une activité de garage.

ARTICLE UX 2 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous condition(s) :

1. Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition
 - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire.
 - qu'elles présentent une surface de plancher maximale de 50 m²
 - d'être intégrées au bâtiment principal d'activités.
3. Dans le cas d'habitations existantes, la construction des locaux annexes liés à ces habitations et l'extension des constructions existantes sont admis à condition,
 - dans le cas d'une extension, que celle-ci soit limitée à 30 % de la surface de plancher existante du bâtiment concerné à la date d'approbation du PLU.
 - que les travaux n'aient pour effet d'augmenter le nombre de logements.
4. Dans les espaces compris dans les zones de bruit de la voie ferrée, les constructions nouvelles à usage d'hôtel, d'établissement d'enseignement ou de santé sont admises à condition de mettre en œuvre les prescriptions d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
5. Dans les secteurs de trame verte et bleue délimités sur le document graphique , seules sont admises les travaux et les aménagements nécessaires pour améliorer et/ou restaurer la qualité écologique de la trame verte ou bleue.

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

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 et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

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

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

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

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments en annexe.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

Les conditions et les modalités de raccordements et de déversement des effluents dans le réseau des eaux usées devront être conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge un assainissement non collectif, conforme à la carte d'aptitude des sols et à la réglementation en vigueur jointe en annexe du présent dossier.

3 - EAUX RÉSIDUAIRES INDUSTRIELLES

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles, seront prétraitées sur place et évacuées dans le réseau de collecte des eaux usées si la commune l'autorise.

Tout rejet d'eau résiduaire industrielle sans pré-traitement dans les fossés, cours d'eau ou égouts fluviaux est formellement interdit.

4 - EAUX PLUVIALES

Les règles, applicables en matière de collecte et de traitement des eaux pluviales concernées par l'opération d'aménagement ou de construction projetée, ont fixé un débit de fuite maximum de **3 l/s/ha** en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.

5- ÉLECTRICITÉ

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité.

La réalisation en technique discrète (à titre d'exemple : techniques souterraines ou réalisation de réseaux torsadés en façade) pour les opérations d'ensemble est obligatoire.

ARTICLE UX 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1- PAR RAPPORT A LA RD 820

En zone d'agglomération : Les constructions doivent être implantées à une distance de l'emprise de la RD820 au moins égale à 4 mètres.

Hors zone d'agglomération : Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la RD820 au moins égale à 75 mètres.

2- PAR RAPPORT A TOUTES LES VOIES

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite d'emprise des autres voies au moins égale à 4 mètres.

3- PAR RAPPORT À LA VOIE FERRÉE

Toute construction nouvelle devra être implantée avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de la voie ferrée.

4- DES IMPLANTATIONS DIFFÉRENTES DE CELLES DÉFINIES CI-DESSUS PEUVENT ÊTRE ADMISES :

Des implantations différentes peuvent être admises pour les extensions de constructions existantes, 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

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

2 - Toutefois, les constructions sur un seul niveau et dont la hauteur (mesurée à l'égoût du toit) n'excède pas 3,5 m pourront être admises en limites séparatives.

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

4 - Des implantations différentes peuvent être admises pour les extensions des constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

5 - De part et d'autre des ruisseaux ou fossés mères (identifiés sur le document graphique), toute construction devra, au minimum, être implantée à 4 mètres de la crête de berge desdits ruisseaux ou fossés mères.

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

L'implantation de deux constructions non contiguës sur une même unité foncière devra tenir compte des règles de sécurité et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UX 9- EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UX 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur définie ci-dessous est comptée à partir du sol naturel avant travaux.

1 - La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 mètres mesurés à l'égout du toit.

2 - Des dépassements de hauteur peuvent être admis :

- pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité (cheminée...).
- pour les équipements collectifs, lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement.

ARTICLE UX 11- ASPECT EXTERIEUR

1 - Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux.

Les imitations de matériaux, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits.

2 - Façades

Toutes les façades seront traitées avec le même soin.

3 - Clôtures

Elles doivent être constituées par des haies vives protégées ou non par des grillages ou grilles dont la hauteur ne doit pas excéder 2,50 mètres.

De plus, les clôtures à proximité immédiate des accès doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Ces clôtures auront une hauteur maximale de 2,5 mètres.

ARTICLE UX 12- STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION : 2 places de stationnement par logement.

2 - POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE DE COMMERCE ET D'ACTIVITÉS DE SERVICE NON SOUMIS À L'AUTORISATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE PRÉVUE AUX 1° ET 4° DU I DE L'ARTICLE L. 752-1 DU CODE DE COMMERCE :

Il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

3 - POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE ET RESTAURATION :

- × 1 place de stationnement par chambre
- × 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

4 - POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE DE COMMERCE ET D'ACTIVITÉS DE SERVICE SOUMISES À L'AUTORISATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE PRÉVUE AUX 1° ET 4° DU I DE L'ARTICLE L. 752-1 DU CODE DE COMMERCE

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

5 - POUR LES AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Toutefois, pour les entrepôts, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules sera d'une place pour véhicule léger pour 200 m² de surface de plancher et d'une place pour poids lourd pour 400 m² de surface de plancher.

6- STATIONNEMENT DES DEUX ROUES :

Pour les constructions, les ratios minimums sont :

- lieux de travail : 1 place vélo pour 60 m² de surface de plancher
- commerces : 1 place vélo pour 10 places de voiture.

7. 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

Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale « Pays Midi-Quercy / Quercy caussadais » annexée au règlement.

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et en particulier l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doivent être gazonnés et plantés.

Les aires de stationnement doivent comporter un arbre de haute tige pour 4 emplacements; ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

Les aires de stockage, les dépôts de résidus et de déchets autorisés doivent être masqués par des écrans de verdure composés d'essences mélangées choisies parmi les palettes végétales « Pays Midi-Quercy / Quercy caussadais » annexée au règlement.

Préservation des boisements existants de la trame verte et bleue (application de l'article L151-23 du CU)



La trame bocagère et les bois inscrits dans le périmètre de la trame verte et bleue devront être protégés.

Tout arbre ou haie abattus constituant ces alignements ou ces bois doivent être remplacés par des plantations d'essences locales au moins équivalentes (en nombre ou en surface). Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L151-23 font l'objet de prescriptions particulières, se référer à l'annexe du règlement du PLU.

ARTICLE UX 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE UX 15- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UX 16- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.