

## ZONE UX

La zone UX est destinée principalement à l'activité économique.

Elle est composée de 2 secteurs : UX a situé en entrée de ville incluant des constructions à usage d'habitation et UX b, secteur limitrophe au forum, réservé exclusivement à l'activité.

La zone est concernée par le plan de prévention des risques naturels d'inondation de l'Ariège et de mouvements de terrains des talus entre les parties haute et basse de la plaine de l'Ariège. À ce titre, elle est soumise, pour les parties couvertes par ce zonage, au règlement du PPR joint en annexe du présent PLU.

### **Article UX 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites**

**Dans toute la zone UX :**

- Les constructions ou installations à usage agricole et d'élevage,
- Les constructions ou installations à usage commercial ou artisanal, sauf si elles respectent les conditions énoncées à l'article 2,
- Les installations et les travaux divers autres que ceux visés à l'article 2,
- les installations classées autres que celles énoncées à l'article 2,
- Les terrains de camping, de caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes non lié à l'habitation,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.
- Les constructions à usage d'habitation, sauf si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés.

### **Article UX 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **1)Rappel**

- L'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration de travaux.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme.

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

**Dans toute la zone UX :**

- Les constructions et installations à usage d'activité artisanale industrielle ou commerciale sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- L'aménagement des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseau divers.
- Les installations et travaux divers à condition que ce soient des aires de stationnement, ou des aires de jeux et de sports ouvertes au public, et la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou à une meilleure intégration d'une construction.
- Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou du bourg, ainsi qu'au bon fonctionnement des constructions autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec la destination des unités foncières voisines.

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

- Les constructions à usage d'habitation et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, sont admises si elles sont directement liées à une activité exercée dans la zone et destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés. Leur superficie ne devra pas dépasser 50 m<sup>2</sup> ou 20 % de la superficie totale du bâtiment d'activité. Ce logement sera intégré au volume de l'activité.
- L'aménagement, l'extension et la création d'annexes à l'habitat, à condition qu'elles soient liées à une construction à usage d'habitat non lié à l'activité, et déjà existante dans la zone, à la date d'approbation du PLU.

#### **Article UX 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, obtenu en application de l'article 682 du code civil.

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 et être adaptés à l'opération future.

Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

#### **Article UX 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

##### **1) Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

## 2 ) Assainissement :

### *Eaux usées*

Toute construction ou installation sera conforme au schéma communal d'assainissement joint en annexe.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du code de la santé publique et par l'article R 111.12 du code de l'urbanisme.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré traitement.

### *Eaux pluviales*

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur, si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé...).

### *Réseaux divers*

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ou regroupés s'ils sont implantés en façade.

### **Article UX 5 : La superficie minimale des terrains**

La superficie minimale des terrains devra être conforme aux exigences du schéma communal d'assainissement (voir annexes).

### **Article UX 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Pour tous les secteurs de la zone UX, les constructions ou installations doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité, ainsi que pour les constructions d'ouvrages et d'équipements publics.

### **Article UX 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, une implantation en limite séparative est admise pour les bâtiments annexes de petit volume (loge de gardien, local technique...).

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité, ainsi que pour les constructions d'ouvrages et d'équipements publics.

**Article UX 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article UX 9 : L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

**Article UX 10 : La hauteur maximale des constructions**

**1 - Dispositions générales :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à l'égout et au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**2 – Hauteur :**

Pour le secteur UX a, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m à l'égout du toit et 12 m au faîtage.

Pour le secteur UX b, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m au faîtage.

Pour les constructions édifiées en limites séparatives, la hauteur maximale est limitée à 3 m à l'égout du toit et 5 m au faîtage.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à la date d'approbation du présent PLU, ainsi que pour les constructions d'ouvrages et d'équipements publics.

**Article UX 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

**Dispositions générales :**

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leur dimensions, leur architecture et la nature des matériaux un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt de la zone.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

### ***Façades :***

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades et de toutes les ouvertures.

Aucun matériau prévu pour être recouvert (parpaings, briques creuses...) ne sera employé à nu.

Les façades de grande longueur doivent comporter des éléments d'architecture qui rythment la linéarité.

### ***Clôtures :***

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 m.

## **Article UX 12 : Le stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Si pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement prévues, le constructeur est autorisé pour les places qu'il ne peut réaliser sur son terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, à solliciter une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit à verser une participation financière dans les conditions prévues à l'article R 332.17 du code de l'urbanisme.

Dans toute la zone UX, l'emprise au sol des surfaces de stationnement bâties ou non, des grandes surfaces commerciales, est limitée à une fois et demie la SHON affectée aux commerces.

Pour les activités industrielles ou artisanales, il doit être prévu des espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires nécessaires à l'approvisionnement des établissements.

Les travaux ou constructions qui ne nécessitent pas un PC sont soumis aux exigences existantes en matière de stationnement (article 20 de la loi SRU L 421.3)

## **Article UX 13 : Les espaces libres et plantations**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les aires de stockage doivent être dissimulées, par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'1 arbre pour 4 places de stationnement.

## **Article UX 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.