

ZONE UJ

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à vocation d'activités commerciales, industrielles et artisanales.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UJ sauf stipulations contraires.

ARTICLE UJ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions agricoles.
- b) Les équipements collectifs.
- c) Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les affouillements et exhaussements du sol.
- d) Les carrières.
- e) Le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains de camping, les habitations légères de loisirs.

ARTICLE UJ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone, sous réserve d'être intégrées au bâtiment d'activités et dans la limite d'un seul logement et de 180 m² de SHON par activité.
- b) Les annexes des constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et à l'exception des piscines.
- c) Les piscines sous réserve d'être liées à une activité commerciale, artisanale ou industrielle.
- d) Les constructions à usage de stationnement nécessaires et directement liées aux habitations et activités présentes ou autorisées dans la zone.

- e) Les dépôts de véhicules liés à une activité présente sur la zone, et à condition d'être situés sur la même parcelle ou une parcelle contiguë, et d'être protégés des vues par un écran végétal.
- f) L'aménagement et l'extension mesurée des habitations existantes dans la limite de 180 m² de SHON au total.

ARTICLE UJ 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Tout terrain devra disposer d'un accès sur voie publique ou privée d'une largeur minimale de 5 m.

D'autre part il est recommandé de grouper les accès de deux terrains contigus.

Toute construction doit être reliée directement à une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

VOIRIE

Les caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées de façon à permettre le passage ou la manœuvre des véhicules lourds et des véhicules des services publics.

Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UJ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Toutefois, les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée.

ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents.

Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

□ ELECTRICITE

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau basse tension doit être réalisé en souterrain ou par câbles pré-assemblés posés.

□ TELEPHONE / TELEDISTRIBUTION

Toute création ou extension de réseau doit être réalisée en souterrain sauf cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UJ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UJ 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie publique ou à 5 m.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

ARTICLE UJ 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative latérale et en fond de parcelle.
- 2) La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

ARTICLE UJ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être éloignées d'au moins 4 m.

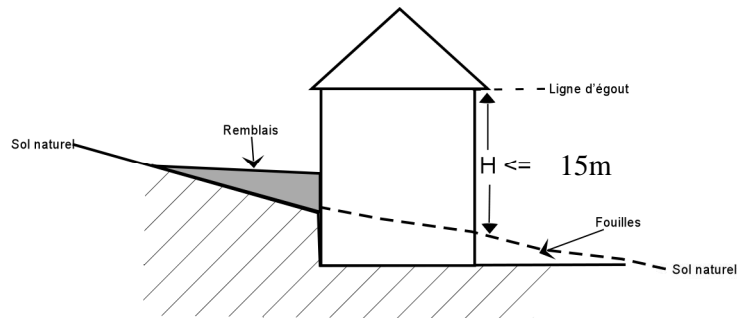
ARTICLE UJ 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

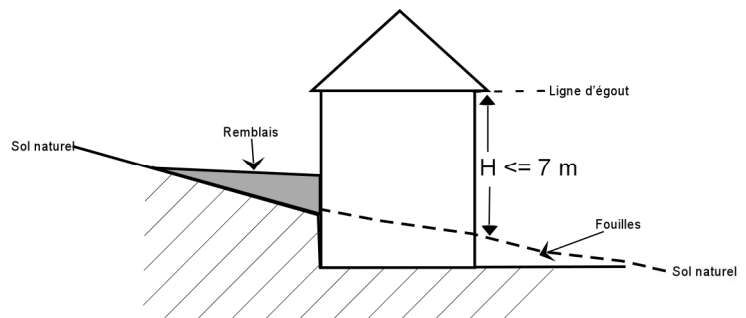
ARTICLE UJ 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder :

- pour les constructions à usage d'activités : 15 m à l'égout du toit, mais possibilité d'aller au-delà si la nature de l'activité le justifie.



- pour les constructions à usage d'habitation : 7 m à l'égout du toit, sauf impératif technique dûment justifié.



ARTICLE UJ 11 - ASPECT EXTERIEUR

ASPECT GENERAL :

Les constructions doivent être traitées de manière simple et fonctionnelle : sont notamment exclues les imitations de matériaux.

Les murs séparatifs ou aveugles ont le même aspect que les murs façades.

TOITURES :

La pente des toitures doit être comprise entre 0 % et 60 % dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les différents types de gaines doivent être traités obligatoirement sous toiture.

La mise en œuvre de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture est autorisée.

MATERIAUX ET COULEURS :

Les matériaux des couvertures ne devront présenter aucun caractère de brillance trop prononcée.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par nature sont destinés à l'être (briques creuses, plots en ciment,...).

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux (fausses briques,...)

- L'utilisation de couleurs vives sur de grandes surfaces.

CLOTURES :

Les clôtures à proximité des accès aux bâtiments d'activités et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements.

En bordure des voies, les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillages, ou encore par des murettes de faible hauteur (0,40 m en principe) surmontées d'un dispositif à claire-voie de conception simple, doublées de haies vives, le tout dans la limite de 1,6 m de hauteur sur rue et 2 m sur propriétés riveraines.

Des clôtures différentes ne sont autorisées que si elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée (gardiennage, sécurité). Elles sont dans ce cas établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

En outre, dans la zone UJ au sud de la RN 532 « Le Muret » :

L'organisation des constructions devra privilégier une implantation des bâtiments de telle sorte que leur façade noble soit située face à la RN 532 ; les dépôts et stockage seront autant que possible situés à l'arrière ;

En bordure des voies, les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillages. Elles doivent être de conception simple et doublées de haies vives.

ARTICLE UJ 12 - STATIONNEMENT

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

- Constructions à usage d'habitation :
 - 2 places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.
- Etablissements industriels :
 - 1 place de stationnement pour 2 employés est exigée ; à ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- Constructions à usage d'artisanat :
 - 1 place de stationnement pour 80 m² de surface hors œuvre brute de l'établissement.
- Constructions à usage d'entrepôt :
 - 1 place de stationnement pour 120 m² de surface hors œuvre brute.
- Constructions à usage de commerce :
 - La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50 % de la surface hors œuvre nette de vente ou d'exposition.
- Hôtels / restaurants :
 - 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant sont exigées ; Pour les hôtels restaurants, ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle qui s'applique à des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UJ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La surface des espaces verts plantés est au moins égale à 15 % de la superficie totale de la parcelle.

La surface non constructible doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain.

Les marges d'isolement, en limite de zone, doivent être plantées d'au moins une rangée d'arbres. L'espacement et les essences des arbres seront fixés par les services municipaux.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison :

- d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 80 m²,
- d'une haie libre ou taillée toutes les 5 ou 6 places de stationnement.

Les façades de terrains affectés à des dépôts et entrepôts doivent être accompagnés d'une rangée de haies vives d'essence locale dont la hauteur est limitée à 2 m.

ARTICLE UJ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.