

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U E

Caractère de la zone

Elle englobe une superficie de 166 hectares répartie sur quatre sites.

- **Le site de Gramont** au nord de la commune, accueille des entreprises diverses desservies par la R.D. 112 et la R.D. 64a présentant un bâti assez contrasté et urbanisé au travers des lotissements industriels. Ce site accueillera la station terminale de la ligne A du métro.
En vue de la requalification de ce site, un secteur U Em a été délimité, où des opérations de recomposition urbaine seront favorisées autour de la station du métro au travers d'un projet urbain.
- **Le C.E.A.T.**, accueille les installations du Ministère de la Défense et correspondent au secteur U Ea.
- **Le casernement Balma - Ballon**, correspond au secteur U Ec. Le secteur U Eci est couvert par la zone inondable de l'Hers. Sont autorisées seulement les extensions, à condition que les biens soient à l'abri de l'aléa de référence et dans une limite de 10 % de l'emprise des constructions existantes.
- **Le site de Lasbordes** au sud de la commune, accueille des entreprises de type artisanal (déjà anciennement localisés le long de la N 126, délimités par le secteur U Eb). Ce secteur n'est pas desservi actuellement par l'assainissement public.
Ce site englobe également « l'espace entreprises » regroupant des activités à caractère tertiaire, assez homogènes et délimitées par le secteur U E.

La zone U E est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aérodrome de Balma-Lasbordes.

Les dispositions réglementaires de la zone visent :

- à garantir la requalification des espaces autour de la station du métro Gramont,
- à favoriser une intégration qualitative des différentes activités,
- à répondre aux contraintes liées au risque inondation,
- à prendre en compte le P.E.B.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U E 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1. Les constructions de toute nature destinées aux activités artisanales, industrielles et commerciales ou de services et d'équipements collectifs.
- 1.2. Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes destinés au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements et des Services généraux.
- 1.3. Dans le secteur U Em, les activités commerciales, de services, d'équipements collectifs.
- 1.4. Dans le secteur U Ea, les constructions liées aux activités du Ministère de la Défense.
- 1.5. Dans le secteur U Ec, les constructions liées aux activités militaires.

- 1.6. Les installations classées sous réserve des dispositions législatives et réglementaires.
- 1.7. Les terrains de jeux, de sports, ainsi que les aires permanentes de stationnement ouvertes au public.
- 2 - Toutefois sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**
- 2.1 Les constructions à usage d'habitation autorisées à l'alinéa 1.2. ci-dessus, au voisinage des axes classés bruyants et dans la zone C du P.E.B., ne sont admises que si elles se soumettent aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la législation en vigueur.
- 2.2. Les installations classées autorisées à l'alinéa 1.6. et conformes à la législation et à la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement ainsi que les dispositions nécessaires à la réduction des inconvénients et des dangers qu'elles peuvent présenter.
En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- 2.3. Dans le secteur U Em les constructions à usage commercial, de bureaux, de services et d'équipements collectifs, à condition qu'elles répondent aux objectifs qualitatifs prévus pour le secteur.
- 2.4. Dans le secteur U Eci, seulement les extensions de constructions existantes, à condition que les biens soient à l'abri de l'aléa de référence et dans une limite de 10% de l'emprise des constructions existantes.
- 2.5. Dans le secteur U Eb non desservi par le réseau public d'assainissement, seront autorisés uniquement les extensions limitées de constructions existantes, sous réserve de respecter les dispositions préconisées par la carte d'aptitude des sols.
- 2.6. Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de bureau, de service, situées au voisinage des axes classés bruyants par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 ne sont admises que si elles se soumettent aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la législation en vigueur (Cf. annexe 5e).

ARTICLE U E 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toute occupation et utilisation du sol autres que celles admises à l'article U E 1.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U E 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

- 1.1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- 1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- 1.3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- 1.4. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- 1.5. Dans la mesure du possible, les accès privatifs sur les routes départementales et la N 126, seront limités en nombre ou groupés.

2 - Voirie

L'ouverture de voies nouvelles est soumise aux conditions minimales suivantes :

2.1. Pour toutes les voies : 12 mètres de plate-forme et 7 mètres de chaussée.

2.2. Voies en impasse

- 12 mètres de plate-forme et 7 mètres de chaussée,
- leur longueur ne peut excéder 80 mètres, y compris le dispositif de retournement qui doit permettre aux véhicules lourds de manœuvrer suivant un rayon de braquage au moins égal à 14,50 mètres. Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque.

3 - Pistes cyclables

L'ouverture des pistes cyclables pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics. Leur largeur ne devra en aucun cas être inférieure à :

- 1,5 mètres pour les pistes à un seul sens de circulation,
- 2,5 mètres pour les pistes à double sens de circulation.

ARTICLE U E 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau

- 1.1. Toutes les constructions doivent être alimentées en eau potable et raccordées au réseau public.
- 1.2. Les points d'eau nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés en accord avec les services concernés.

2 - Assainissement

2.1. Eaux vannes et usées

- 2.1.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement "vanne".
- 2.1.2. Dans le secteur U Eb en l'absence du réseau public, des dispositifs d'assainissement individuels sont autorisés. Le mode d'évacuation et de traitement des eaux usées seront conformes à la réglementation en vigueur et aux dispositions de la carte d'aptitude des sols.

2.2. Eaux usées autres que domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement, doit être autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages ; elle pourra le cas échéant, fixer le dispositif de pré-traitement qui convient avant rejet.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, et après avis des Services compétents. Tout rejet d'eaux résiduaires industrielles dans les fossés est interdit.

2.2. Eaux pluviales

L'aménageur utilisera pour l'assainissement des eaux pluviales, des techniques dites alternatives (bassin d'orages ou autres ...) limitant le débit rejeté par l'opération, à 10 mm de hauteur d'eau par heure, lors de l'épisode pluvieux décennal.

La surface à considérer est la surface totale de l'opération.

L'aménagement et les positionnements se feront en accord après étude avec les services techniques de la commune.

La dimension des bassins de rétention sera fonction des opérations.

3 - Réseaux de télécommunication

3.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés en souterrain.

3.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être de préférence intégrés aux constructions.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

Le réseau électrique de distribution et les réseaux de télécommunications des lotissements doivent être aménagés en souterrain.

4 - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Une aire de stockage des containers de déchets accessible directement depuis la voie, est exigée.

ARTICLE U E 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant.

ARTICLE U E 6 - MPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES

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

- 30 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 112 et de la R.N. 126,
- 25 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 64 et de la R.D 64d,
- 15 mètres par rapport à l'axe de la V.C. 10 (avenue des Arènes),
- 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies ou de la limite d'emplacement réservé pour voirie,
- 15 mètres par rapport à la limite d'emprise du prolongement de la rue de l'Europe.

2 - Lorsque la voie est constituée de deux voies séparées par un terre-plein central, l'axe à considérer est celui de la voie de desserte la plus proche de la construction concernée.

3 - Toute clôture ou construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la crête du talus des cours d'eau.

4 - D'autres implantations sont possibles dans les lotissements, pour les voies internes le permis de lotir devra définir ces implantations.

ARTICLE U E 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 - Toute construction ou installation 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 ou en limite d'emprise des espaces destinés à recevoir des plantations et reportés au plan graphique conformément à la légende.

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

- 1 - Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 5 mètres.
- 2 - Cet article ne s'applique pas aux secteurs UEa et UEc.

ARTICLE U E 9 - EMPRISE AU SOL

- 1 - L'emprise totale au sol des constructions existantes et projetées ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.
- 2 - Dans le secteur U Eci, l'emprise au sol des constructions autorisées à l'article U E 1 ne doit pas excéder 10 % de l'emprise existante.

ARTICLE U E 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 13 mètres.
- 2 - Dans le secteur U Em, la hauteur est limitée à 15 mètres.
- 3 - La hauteur définie ci-dessus est comptée à partir du sol naturel avant travaux et jusqu'au niveau inférieur de la sablière.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux constructions implantées dans les secteurs U Ea et U Ec.

ARTICLE U E 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement.

Toute construction ou installation nouvelle doit être adaptée au caractère du village existant. Par sa forme et ses matériaux, elle doit être conforme à l'architecture traditionnelle de la région.

1 - Couleurs et matériaux

- 1.1. Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la palette des couleurs établie par la commune et annexée pour information au présent dossier (document 6h).

Sans étude de coloration particulière, les matériaux bruts utilisés en façade (béton banché, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les enduits grossiers doivent être teintés.

- 1.2. Toute imitation de matériaux est interdite : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombage.

2 - Façades

Toutes les façades, murs pignons, gaines et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

3 - Toitures

3.1. Toitures traditionnelles

Elles doivent être obligatoirement constituées de matériaux locaux ne créant pas de diversité profonde dans l'aspect ou la coloration des toits de la ville (tuiles à surface courbe). Dans tous les cas, les toitures ne doivent pas nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction et des son environnement.

3.2. Toitures en terrasse

Les matériaux de protection de ces toitures doivent être obligatoirement d'une coloration voisine de celle des toits de la ville.

4 - Clôtures

4.1. Toute clôture du type plaque de ciment ou similaire est interdite.

4.2. Les clôtures, si elles existent, doivent être constituées d'un grillage doublé d'une rangée d'arbustes formant haie vive de 1,80 mètre de hauteur maximum. Dans tous les cas, les clôtures en bordure des voies publiques, si elles existent, doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

4.3. Dans les secteurs U Ea et U Ec, d'autres types de clôtures sont autorisées si des impératifs de sécurité l'exigent.

ARTICLE U E 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 100 m² de superficie,
- les changements d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

Sur chaque parcelle, il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions.

1 - Habitations

Il est exigé deux places de stationnement par logement.

2 - Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre.

Secteurs U Ea et U Ec : il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre.

3 - Commerces

3.1. Pour les commerces, il est exigé une place de stationnement ouverte et accessible à tout public par 30 m² de surface de plancher hors œuvre, affectée à la vente, destinée au public, avec un minimum de deux places par commerce.

3.2. Tout dispositif limitant l'accès à ces établissements est interdit.

4 - Etablissements industriels

4.1. Il est exigé une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.) avec un minimum d'une place par poste de travail.

4.2. Dans le secteur U Em, il est exigé une place de stationnement pour 120 m² de surface de plancher hors œuvre.

5 - Etablissements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 5 m² de salle de restaurant et par poste de travail.

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

ARTICLE U E 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Néant.

2 - Espaces libres et plantations

2.1. Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé. Les espaces libres et les plantations doivent présenter un entretien garantissant la tenue décente des propriétés foncières.

2.2. Les aires de stationnement non couvertes

Pour les surfaces à usage de stationnement de plus de 250 m², les places doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols. Elles doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de voiture.

2.3. Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts existants

Les réservoirs, stocks de matériaux et dépôts industriels laissés à l'air libre devront être masqués par des haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement lesdits réservoirs, stocks ou dépôts, dans toutes les directions où ils pourraient être vus de l'extérieur.

2.4. Espaces libres et espaces verts à créer

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement ou de stockage, doivent être traités en espaces verts.

2.5. La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 20 % de la superficie du terrain. Dans le secteur U E M, la surface minimale est fixée à 10 %.

2.6. Des plantations doivent être créées sur les espaces reportés au plan graphique conformément à la légende et sur une largeur de 15 mètres minimum.

3 - Cet article ne s'applique pas aux constructions implantées dans le secteur U Ea.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U E 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles U E 3 à U E 13.

ARTICLE U E 15 - POSSIBILITES DE DEPASSEMENT DU C.O.S.

Néant.