

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEco

CARACTERE DE LA ZONE UEco

Zone destinée à recevoir des activités.

Elle comprend 2 secteurs :

Secteur UEco(a) : à proximité du bourg, où les activités industrielles ne sont pas autorisées

Secteur UEco(b) : à proximité de l'échangeur de l'autoroute, où les activités industrielles sont autorisées

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

ARTICLE UEco - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans le secteur UEco(a) et UEco(b) :

- l'ouverture de carrières ou de gravières,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les dépôts de véhicules définis au titre des installations et travaux divers, ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité professionnelle existante,
- les exploitations agricoles et forestières,
- les constructions à usage d'habitation sauf si elles sont directement liées à l'activité,
- les constructions à usage d'industrie et d'activités, sauf celles visées à l'article UEco/ 2
- les constructions à usage de services et de commerces sauf celles visées à l'article UEco/ 2.

Sont également interdites en secteur UEco(a) :

- les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vie urbaine,
- les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, si elles ne sont pas liées à l'activité normale du quartier.

ARTICLE UEco - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION PARTICULIÈRE

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans le secteur UEco(a) :

Les constructions à usage d'activités artisanales, de services et de commerces, sous réserve de s'intégrer dans le schéma d'aménagement d'ensemble de la zone.

Dans le secteur UEco(b) :

- les constructions à usage d'activités artisanales et industrielles, de services et de commerces, sous réserve de s'intégrer dans le schéma d'aménagement d'ensemble de la zone.
- les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre mentionnés dans l'arrêté préfectoral du 26/07/2000 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, tel que défini dans les décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UEco - 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3. 1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire par application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Tout nouvel accès à la RD 19 est interdit.

3.2. Voirie

- Les caractéristiques de ces voies et 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 et l'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UEco - 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

4.1. Eau potable

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires. Ils doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

4.2. Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

Les réseaux d'eaux usées et eaux pluviales et de drainage doivent être réalisés selon un système séparatif.

Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Dans le secteur UEco(a) :

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement non collectif est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur après étude de sol à la parcelle telle qu'indiquée au règlement du service de l'assainissement non collectif du Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement.

Dans le secteur UEco(b) :

Toute construction doit obligatoirement se raccorder à l'unité de traitement des eaux usées collective de la zone.

4.2.2. Eaux domestiques

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

4.2.2 Eaux pluviales

Toute nouvelle urbanisation induisant une imperméabilisation du sol devra mettre en place des mesures compensatoires permettant de réduire le débit de rejet à 10 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale.

La surface à prendre en compte pour le calcul du débit de rejet est la surface de l'ensemble de l'opération, y compris les terrains non imperméabilisés.

Ces mesures compensatoires seront adaptées au type d'aménagement et à la nature du sol :

- Les puits, tranchées ou bassins d'infiltration ne seront mis en oeuvre qu'après vérification par une étude de sol que la vitesse d'infiltration est suffisante pour de tels ouvrages (à priori, la nature du sol n'est pas favorable à l'infiltration sur la commune de Nailloux).
- Les eaux de ruissellement sur des sols imperméabilisés ne devront pas être directement injectées dans la nappe sans filtration préalable au travers d'une couche de sol perméable ou de sable.
- Les systèmes permettant un ralentissement des écoulements le plus en amont possible seront favorisés (noues, rétention dans les espaces verts, chaussées drainantes, rétentions à la parcelle...).

Dans les opérations d'ensemble, les mesures compensatoires à l'imperméabilisation des sols seront intégrées au projet dès le départ et favoriseront les modes de gestion paysagers et écologiques.

Après passage dans les ouvrages de limitation des débits, les eaux seront rejetées dans le réseau pluvial communal ou dans le cours d'eau naturel le plus proche. Les aménagements nécessaires à l'écoulement, au ralentissement, puis au rejet des eaux de ruissellement dans l'exutoire le plus proche sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les fossés devront être entretenus.

4-3 Divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication, de vidéocommunication autres que celles assurant provisoirement une desserte isolée, doivent être en nombre suffisant conformément aux réglementations en vigueur.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regard,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

ARTICLE UEco - 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Dans le cas d'un assainissement collectif : non réglementé.

En l'absence d'assainissement collectif, l'unité foncière de toute nouvelle construction devra avoir une taille minimale conforme à la doctrine des services de l'Etat dans le département de la Haute Garonne.

Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions ou les aménagements des bâtiments existants s'ils n'ont pas pour effet d'augmenter le nombre de logement, ni de résidents.

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

Dans le secteur UEco(a) :

Les constructions doivent être implantées :

- par rapport au chemin du Tambouret: à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe de la voie ;
- par rapport aux autres voies : à une distance au moins égale à 5 mètres de l'emprise publique.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

Dans le secteur UEco(b) :

Les constructions doivent être implantées :

- par rapport à l'autoroute A66 : à une distance au moins égale à 100 mètres de l'axe de la voie ;
- par rapport à la RD 19 : à une distance au moins égale à 30 mètres de l'axe de la voie ;
- par rapport aux autres voies : à une distance au moins égale à 5 mètres de l'emprise publique.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

ARTICLE UEco -7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les façades et pignons seront implantées à une distance (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée du sol existant à l'égout de la façade faisant face à cette limite, sans être inférieure à 3 m : $L \geq H/2$ et $L \geq 3$ m.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

7-4 Implantation par rapport aux ruisseaux et fossés

Toute construction devra au minimum être implantée à 5 mètres de la crête de la berge.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

ARTICLE UEco - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé.

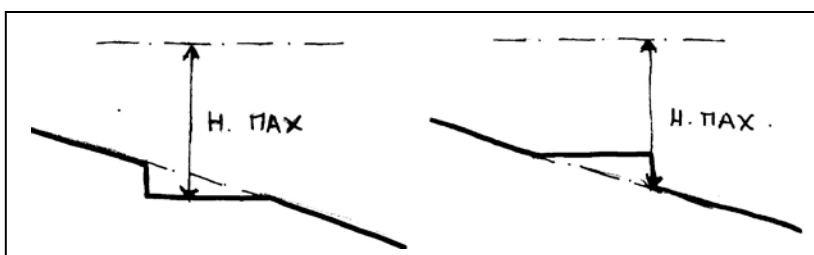
ARTICLE UEco - 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UEco -10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est définie comme étant la mesure à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'à l'égout du toit pour les toitures en pente ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment, en particulier dans le cas de décaissement du sol naturel.



La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres.

D'autres hauteurs pourront être autorisées pour les équipements collectifs, sous réserve de justificatifs techniques.

ARTICLE UEco -11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

En aucun cas, les constructions, réhabilitations et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

11.1 Mouvements de terres

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

11.2 Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des nouveaux bâtiments sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.

11.3 Les talutages

Les enrochements ne sont pas autorisés et les murs de soutènements auront une hauteur limitée à 1,80 mètres.

Les talus créés par le reprofilage du terrain seront plantés en tenant compte des préconisations de la charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais.

ARTICLE UEco -12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations seront assurées hors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.

Pour les constructions nouvelles, les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette, il est exigé :

Habitations :

- entre 0 et 170 m² de surface de plancher : 1 place de stationnement

Autres constructions : le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec le type et la capacité d'accueil des constructions.

ARTICLE UEco - 13 : OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.
- De la végétation devra assurer le cas échéant une ombre suffisante pour les places de stationnement si elles sont créées.
- Les végétaux choisis (haies, stationnements, jardins et parcs) devront s'inscrire dans la palette végétale locale telle que détaillée dans la Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais (Pays Lauragais- février 2004).

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UEco - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.