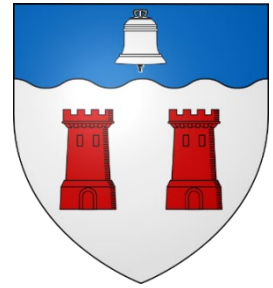


DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE CAPENS



P.L.U.

**2^{ème} révision allégée du Plan Local
d'Urbanisme**

2 – Règlement écrit

Révision allégée du
P.L.U. :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



Paysages

16, av. Charles de Gaulle
Bâtiment n° 8
3 1 1 3 0 BALMA
Tél : 05 34 27 62 28
Fax : 05 34 27 62 21
Mél : paysages@orange.fr

2

04/03/2019

ZONE UX

RAPPEL DU CARACTERE DE LA ZONE

La zone UX correspond à des espaces à vocation principale d'activités économiques.

Elle comprend un secteur UXa correspondant à la zone d'activités dite de Lacaze, qui se différencie notamment par la règle d'implantation des constructions par rapport à l'autoroute A64 et par la règle de hauteur autorisée.

Elle compte un secteur UXb couvrant un espace d'activités à cheval sur les communes de Capens et de Noé accueillant une activité de bureaux, de commerces et d'entrepôt amenée à se développer.

ARTICLE UX - 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UX - 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, autres que ceux visés à l'article UX - 2
- Les terrains de camping
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- Les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article UX - 2
- Les constructions à destination d'activités artisanales et commerciales autres que celles visées à l'article UX - 2

ARTICLE UX - 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

Dans les parties de la zone UX et de ses secteurs soumises à l'aléa mouvement de terrain (cf. carte annexée au dossier de PLU), les prescriptions suivantes s'imposent :

- Interdiction des constructions nouvelles dans les zones d'aléa fort
- Extension des habitations existantes limitée à 20 m² dans les zones d'aléa fort et 50 m² dans les zones d'aléa moyen, sous réserve de la réalisation préalable d'une étude géotechnique de type G12 (norme NF P 94-500) traitant du phénomène glissement et/ou effondrement

Dans les parties de la zone UX et de ses secteurs soumises à l'aléa inondation (cf. carte annexée au dossier de PLU), les prescriptions suivantes s'imposent :

- Interdiction des constructions nouvelles dans les zones d'aléa fort
- Extension des habitations existantes limitée à 20 m² avec le premier plancher au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues dans les zones d'aléa fort
- Nouvelles constructions autorisées en zone d'aléa moyen à faible mais avec le premier plancher au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues
- Les bâtiments doivent être implantés dans le sens d'écoulement des eaux
- Les sous-sols sont interdits
- Les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant ~~sans générer de risques et qu'elles ne soient pas source de nuisances incompatibles avec le voisinage~~ et limiter au maximum les risques pour l'environnement.

- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, s'ils sont liés à une activité artisanale ou commerciale autorisée (garage automobile, ferrailleur, etc).
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, à condition d'être nécessaires à la gestion ou la surveillance des installations présentes dans la zone d'activités et sous réserve qu'elles soient intégrées au bâtiment principal et que la surface de plancher n'excède pas 980 m²
- Les constructions à destination d'activités artisanales et commerciales, sous réserve qu'elles ne soient pas source de nuisances incompatibles avec le voisinage

Dans le secteur UXb : sont autorisés les constructions et les changements de destination à destination d'artisanat, de commerce, de bureaux et d'entrepôt et les installations classées pour protection de l'environnement (ICPE) sous réserve que toute disposition soit mise en oeuvre pour limiter au maximum les risques pour l'environnement.

ARTICLE UX - 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques permettent de répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.). Les voies de desserte disposeront d'une largeur de plateforme d'au moins 4,5 mètres. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour et doivent être conçues de manière à pouvoir le cas échéant être prolongées afin de permettre une structuration progressive du quartier.

Les voies de circulation créées devront présenter une largeur minimale de chaussée d'au moins 5 mètres en cas de voie à double sens de circulation et d'au moins 3,5 mètres en cas de sens unique ; Quel que soit le type de voie (double sens ou sens unique), une bande d'au moins 1,5 mètre de largeur sera réservée aux modes doux de circulation (piétons et cycles).

ARTICLE UX - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer gravitairement ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eaux ou collecteurs pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées industrielles, commerciales ou artisanales non domestiques est subordonnée à un pré-traitement, conformément au règlement assainissement du syndicat intercommunal d'assainissement.

2.2 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

2.3 - Eaux résiduelles industrielles

Pour les eaux industrielles, une étude spécifique devra être réalisée afin de déterminer le dispositif de traitement à mettre en place. Les normes en vigueur devront être appliquées en fonction des caractéristiques des effluents à évacuer. Dans tous les cas, les constructions ne pourront être autorisées que si le dispositif de traitement envisagé a reçu l'agrément des services compétents.

3 - Electricité - téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UX - 5 : SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

Non règlementé

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

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de

- 10 mètres de l'axe des voies existantes ou projetées,
- 100 mètres de l'axe de l'autoroute A64 dans la zone UX et 40 mètres de l'axe de l'autoroute A64 dans la zone UXa.

Des implantations différentes pourront être envisagées pour l'aménagement ou l'extension des constructions existantes à conditions qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

ARTICLE UX - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Toute construction devra être implantée soit sur la limite séparative soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Les constructions non contiguës devront être édifiées les unes des autres, avec une distance égale à 4 mètres minimum.

ARTICLE UX - 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UX - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

Les souches de cheminées, les antennes et paraboles sont exclues du calcul de la hauteur des constructions.

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser :

- 12 mètres dans les secteurs UX et UXb

- 7 mètres dans le secteur UXa

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, d'aménagement ou d'extension des constructions et installations existantes ainsi que pour l'implantation d'ouvrages spéciaux tels que cheminées, tours de réfrigération, silos, extracteurs, **dispositifs de lutte contre l'incendie**, etc. dans le cas de nécessité économique ou technique d'une telle hauteur.

ARTICLE UX - 11 : ASPECT EXTERIEUR

1- Les constructions

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants et être en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Hormis lorsqu'il s'agit de briques foraines ou de bois, les matériaux de construction (parpaings, moellons...), ne devront pas être laissés à nu.

Les constructions nouvelles devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux. Une harmonie entre les constructions situées sur la zone sera recherchée notamment en ce qui concerne le traitement de gabarit de couverture.

Les constructions à usage d'habitation admises à l'article UX - 2 devront présenter une architecture homogène avec celles du bâtiment principal d'activités auxquelles elles seront obligatoirement intégrées.

2- Les clôtures

Les haies végétales seront dans tous les cas préférées au reste.

Les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place. Il pourra être demandé de réaliser une continuité avec les clôtures ou murs mitoyens. En cas de construction d'une clôture, la hauteur du mur (calculée à partir du terrain naturel) n'excédera pas 1,60 mètre (160 centimètres) le long de la limite des voies et emprises publiques et 2 mètres (200 centimètres) le long des limites séparatives.

ARTICLE UX - 12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Pour les équipements et installations à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales, des aires de stationnement collectives, réparties de façon à desservir les équipements ou installations de manière équitable, devront être aménagées.

Il est exigé pour toute création de surface de plancher nouvelle :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement,
- Pour les commerces de moins de 300 m², une place de stationnement par 40m² de surface de vente,
- Pour les commerces de plus de 300m² de surface de vente, une surface affectée au stationnement au moins égale à 0,60 fois la surface de vente.
- Pour les autres constructions, la surface affectée au stationnement sera au moins de une place de stationnement par poste de travail ainsi que les surfaces de stationnement qui seraient nécessaires au fonctionnement de l'activité (notamment pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires).

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

ARTICLE UX - 13 : ESPACES VERTS – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes devront être maintenues ou en cas d'impossibilité dûment justifiée, être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et convenablement entretenus.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

ARTICLE UX - 14 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ZONE AUx

RAPPEL DU CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUx est une zone destinée à l'extension de l'urbanisation à court et moyen terme, et à vocation principale d'activités artisanales et commerciales. Elle correspond au périmètre de la ZACO (Zone d'Activités Commerciales) inscrite au Document d'Aménagement Commercial (DAC) du Schéma de Cohérence Territoriale

L'aménagement de la zone AUx doit être ~~réalisé au moyen d'une opération d'aménagement d'ensemble et~~ être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE AUx - 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article AUx - 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux,
- Les terrains de camping
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'activité agricole
- Les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article AUx - 2
- Les constructions à destination d'activités artisanales et commerciales autres que celles visées à l'article AUx - 2

ARTICLE AUx - 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Sous réserve d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, les installations et constructions liées aux équipements d'infrastructure
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant sans générer de risques, qu'elles ne soient pas source de nuisances incompatibles avec le voisinage
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, à condition d'être nécessaires à la gestion ou la surveillance des installations présentes dans la zone d'activités et sous réserve qu'elles soient intégrées au bâtiment principal et que la surface de plancher n'excède pas 80 m²
- Les constructions à destination d'activités artisanales et commerciales, sous réserve qu'elles ne soient pas source de nuisances incompatibles avec le voisinage

ARTICLE AUx - 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques permettent de répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.). Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour et doivent être conçues de manière à pouvoir le cas échéant être prolongées afin de permettre une structuration progressive du quartier.

Les voies de circulation créées devront présenter une largeur minimale de chaussée d'au moins 6 mètres en cas de voie à double sens de circulation et d'au moins 4 mètres en cas de sens unique.

ARTICLE AUx - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer gravitairement ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eaux ou collecteurs pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées commerciales ou artisanales non domestiques est subordonnée à un pré-traitement, conformément au règlement assainissement du syndicat intercommunal d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est interdite.

2.2 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

2.3 - Eaux résiduaires industrielles

Pour les eaux industrielles, une étude spécifique devra être réalisée afin de déterminer le dispositif de traitement à mettre en place. Les normes en vigueur devront être appliquées en fonction des caractéristiques des effluents à évacuer. Dans tous les cas, les constructions ne pourront être autorisées que si le dispositif de traitement envisagé a reçu l'agrément des services compétents.

3 - Electricité - téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUx - 5 : SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

Non règlementé.

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

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de

- 10 mètres de l'axe des voies existantes ou projetées,
- 100 mètres de l'axe de l'autoroute A64

ARTICLE AUx - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Toute construction devra être implantée soit sur la limite séparative soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Les constructions non contiguës devront être édifiées les unes des autres, avec une distance égale à 4 mètres minimum.

ARTICLE AUx - 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE AUx - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

Les souches de cheminées, les antennes et paraboles sont exclues du calcul de la hauteur des constructions.

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser 7,4 mètres

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, d'aménagement ou d'extension des constructions et installations existantes ainsi que pour l'implantation d'ouvrages spéciaux tels que cheminées, tours de réfrigération, silos, extracteurs, etc. dans le cas de nécessité économique ou technique d'une telle hauteur.

ARTICLE AUx - 11 : ASPECT EXTERIEUR

1- Les constructions

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants et être en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Hormis lorsqu'il s'agit de briques foraines ou de bois, les matériaux de construction (parpaings, moellons...), ne devront pas être laissés à nu. Les bardages métalliques sont autorisés à condition de ne pas être éblouissants par réfléchissement de la lumière.

Les constructions nouvelles devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux. Une harmonie entre les constructions situées sur la zone sera recherchée notamment en ce qui concerne le traitement de gabarit de couverture.

Les constructions à usage d'habitation admises à l'article AUx - 2 devront présenter une architecture homogène avec celles du bâtiment principal d'activités auxquelles elles seront obligatoirement intégrées.

2- Les clôtures

Les haies végétales, seront dans tous les cas préférées au reste.

Les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place. Il pourra être demandé de réaliser une continuité avec les clôtures ou murs mitoyens. En cas de construction d'une clôture, la hauteur du mur (calculée à partir du terrain naturel) n'excédera pas 1,60 mètre (160 centimètres) le long de la limite des voies et emprises publiques et 2 mètres (200 centimètres) le long des limites séparatives.

ARTICLE AUx - 12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Pour les équipements et installations à vocation d'activités artisanales et commerciales, des aires de stationnement collectives, réparties de façon à desservir les équipements ou installations de manière équitable, devront être aménagées.

Il est exigé pour toute création de surface de plancher nouvelle :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement,
- Pour les commerces de moins de 300 m², une place de stationnement par 40m² de surface de vente,
- Pour les commerces de plus de 300m² de surface de vente, une surface affectée au stationnement au moins égale à 0,60 fois la surface de vente.
- Pour les autres constructions, une place de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher, ainsi que les surfaces de stationnement qui seraient nécessaires au fonctionnement de l'activité (notamment pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires).

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

En cas d'impossibilité physique de créer sur l'unité foncière la place de stationnement exigée, le pétitionnaire pourra :

- Soit réaliser la place de stationnement sur un terrain distant d'au maximum 250 mètres ;
- Soit s'acquitter de la participation pour non réalisation d'aire de stationnement.

ARTICLE AUx - 13 : ESPACES VERTS – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes devront être maintenues ou en cas d'impossibilité dûment justifiée, remplacées par des plantations de valeur équivalente.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et convenablement entretenus.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

ARTICLE AUx - 14 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé