

DEPARTEMENT DU TARN  
GAILLAC GRAULHET AGGLOMERATION



**P.L.U.**

**Révision allégée n°5 du  
Plan Local d'Urbanisme de GRAULHET**

**DOSSIER ENQUETE PUBLIQUE  
2 – Règlement écrit (extrait)**

Révision allégée du  
P.L.U. :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8  
16, av. Charles-de-Gaulle  
31130 Balma  
05 34 27 62 28  
paysages-urba.fr

**2**

# Zone 2UX

## CHAPITRE VIII DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2UX CARACTERE DE LA ZONE

### Caractère de la zone :

**Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil immédiat des activités notamment industrielles et artisanales, ainsi qu'aux activités annexes qui y sont liées.**

**La zone 2UX comprend un secteur 2UXa correspondant à une Chaudière utilisant des Combustibles Solides de Récupération (CSR).**

### Rappels :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ territorial prévu à l'article L. 430.1.C du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels et sites) ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au code forestier ;
- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

### Article 2UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les commerces, bureaux et services autres que ceux énoncés à l'article 2UX2 ci-dessous ;
- les constructions à usage d'habitation autres que celles énoncées à l'article 2UX2 ci-dessous ;
- les constructions nouvelles a usage agricole et forestier ;
- les extensions et surélévations des constructions usage d'habitation isolées ;
- les changements de destination pour un usage d'habitation ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières ;
- les terrains de camping et le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs et la parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les parcs d'attractions, aires de sports et de loisirs ;

### Article 2UX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- Les commerces, bureaux et services sont autorisés lorsqu'ils sont liés à une unité de production ;
- Les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone sous réserve qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées et dont elles ne peuvent excéder le tiers de la surface de de plancher hors œuvre nette réalisée et si elles font partie intégrante du bâtiment d'activité ;
- Les affouillements et les exhaussements de sols nécessités par la réalisation et l'aménagement des infrastructures routières et des constructions sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'être compatibles avec l'environnement ;
- Toute les utilisations et occupations du sol non interdites sont autorisées sous réserve que les constructions soient dotées d'un isolement acoustique adapté dans les périmètres définis par l'arrêté de classement sonore des infrastructures terrestres ;

## **Article 2UX 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **3-1 Accès :**

- Tout terrain enclavé est inconstructible ; est considéré comme enclavé tout terrain ne disposant pas d'un accès automobile sur une voie publique ou privée. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Tout accès nouveau sans aménagement lourd est interdit sur la RD631 et la RD 964, sauf usage agricole ou lié à l'exploitation de la route.

### **3-2 Voirie :**

- Les nouvelles voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la circulation des handicapés moteurs et de l'enlèvement des ordures ménagères ;
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules légers et lourds puissent faire demi-tour ;
- Ces règles ne s'appliquent pas aux cheminements piétons et pistes cyclables.

## **Article 2UX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4-1 Eau :**

Toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

La défense Incendie des constructions ou installations devra être assurée par le réseau public-ou par tout autre dispositif conformément à la législation en vigueur.

### **4.2 Assainissement :**

- Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;
- Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents répondant aux normes d'admissibilité sur la station d'épuration. Les aires de lavage devront être raccordées au réseau après traitement préalable des eaux rejetées.

### **4.3 Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales sont en règle générales et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la conformation ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après décision de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial commun. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions en particulier un pré-traitement approprié.

## **Article 2UX 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non règlementé.

## **Article 2UX 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

**Les constructions doivent être implantée** en respectant un recul minimum de :

- 5 m de l'axe de la RD 631 et de la RD 664;
- 10 m par rapport à l'axe des autres voies

**Des implantations différentes** pourront être admises :

- par rapport à la voirie interne des lotissements;
- lorsqu'il s'agit de compléter un alignement de façades existant;
- en cas d'extension ou d'aménagement de constructions existantes à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

**Ces dispositions ne s'appliquent pas** pour les constructions techniques liées aux services publics (transformateurs...);

## **Article 2UX 7 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété sous réserve de respecter les règles de sécurité. Dans le cas contraire, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres.

**Des implantations différentes** pourront être autorisées pour les aménagements Et agrandissements de constructions existantes à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ;

**Ces dispositions ne s'appliquent pas** pour les constructions techniques liées aux services publics (transformateurs...);

## **Article 2UX 8 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES-UNES PAR RÂPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Non règlementé.

## **Article 2UX 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la totalité de l'unité foncière.

## **Article 2UX 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est mesurée au sommet du bâtiment, éléments de superstructure exclus.

- Dans la zone 2UX : La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 14 m
- Dans le secteur 2UXa : la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 32 mètres
- La hauteur maximale ne s'applique pas aux installations telles que cheminées, grues, silos ...

## Article 2UX 11 – ASPECT EXTERIEUR

- Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site

### 11.1 : Façades :

- Les enseignes doivent être intégrées dans le volume des façades ;
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés... est interdit.

### 11.2 : Toitures

- Les couvertures en tôle ondulée galvanisée non peinte ou papier goudronné sont interdites ;
- La couleur des matériaux de couverture sera en harmonie avec l'ensemble des toitures avoisinantes.

### 11.3 : Clôtures

- Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité et en harmonie avec les façades ;
- Dans le cadre d'un lotissement, les clôtures devront être homogènes quant à leur aspect.

## ARTICLE 2UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 12-1 : Cas général :

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations neuves doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les constructions ou installations pouvant remettre en cause le bon fonctionnement du parc de stationnement public, il sera exigé :

- Pour les établissements industriels : 1 place pour 80m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de la construction. Le nombre d'emplacements peut être réduit à 1 place pour 200m<sup>2</sup> de SHOB si la densité d'occupation des locaux est inférieure à 1 emploi par 25m<sup>2</sup>. Ces établissements doivent aussi compter une aire de stationnement pour 2 roues ;
- Pour les logements de fonction : 1 place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de service et de bureaux, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface destinée à ces activités ;
- Pour les établissements commerciaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de vente de l'établissement ;
- La règle applicable aux constructions où établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables ;
- Ces règles ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation, aménagement ou extension des constructions existantes.

### 12-2 : Exception :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il fait application de l'article L.421-3 et notamment, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

## **ARTICLE 2UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ;
- Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique - ou pour la qualité du site seront maintenues ;
- Les aire de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain ;
- Les espaces non affectés aux constructions, circulations, dégagements et stationnement devront être plantés ;
- Les dépôts de marchandises devront être masqués par des écrans de végétation.

## **ARTICLE 2UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé