

ZONE U ECO

Caractère de la zone :

La zone U Eco englobe des terrains équipés à caractère dominant d'activités (industries, artisanats, commerces, services, ...). Il s'agit d'une zone dédiée à l'accueil des activités de la commune à caractère économique et artisanal, avec les services et équipements nécessaires au fonctionnement des entreprises installées sur la zone.

Division de la zone en secteurs :

Zone U Eco : Zone économique à vocation d'activités plurielles.

Zone U Eco1 : Zone économique à vocation d'activités plurielles à proximité immédiate avec le Canal du Midi (Arnoulette / Estagnol / Pont-Rouge).

Zone U Eco2 : Zone économique à proximité du Domaine de Romieu.

Zone U Eco3 : Zone économique de la Bouriette destinée à l'activité commerciale.

Zone U Eco4 : Zone mixte de la Pointe Ferrand, composée de commerces et artisanats de proximité au sein de laquelle sont présentes de nombreuses habitations.

Zone U Eco5 : Zone d'activité réservée à des occupations en lien direct avec le Pôle Numérique de rayonnement intercommunal, dont notamment les activités de production, de distribution et de services de TIC.

Zone U Eco6 : Zone de requalification urbaine du secteur de Pech Mary (Cité II). **L'aménagement de ce secteur fait l'objet d'une OAP**, et permet de modifier la destination de cette zone en secteur à vocation d'habitat et d'équipement publics, tout en maintenant les activités économiques existantes.

Article UEco/1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à l'habitation, sauf dans la zone UEco6 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme ;

- les types d'occupations ou utilisations du sol en application du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Salvaza joint en annexe.

Secteur U Eco1 :

- Sont interdits les dépôts à proximité du Canal et les activités susceptibles d'avoir un impact visuel fort sur celui-ci.

Secteur U Eco3 :

- En plus des destinations indiquées pour l'ensemble de la zone, sont interdits :
 - les constructions, installations, occupations et activités à caractère industriel et artisanal ;
 - les constructions, installations, occupations et activités à destination de bureaux.

Secteur U Eco4 :

- En plus des destinations indiquées pour l'ensemble de la zone, sont interdits :
 - les constructions, installations, occupations et activités à caractère industriel ;
 - les constructions, installations, occupations et activités à caractère commercial ou artisanal, autres que celles visées à l'article 2 ;

Secteur U Eco5 :

- En plus des destinations indiquées pour l'ensemble de la zone, sont interdits :
 - les constructions, installations, occupations et activités à caractère artisanal, commercial, industriel, ainsi que l'hébergement hôtelier ;
 - les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;
 - les dépôts et les activités de stockages ;

Secteur U Eco6 :

- En plus des destinations indiquées pour l'ensemble de la zone, sont interdits les constructions nouvelles à caractère commercial, artisanal, ou industriel ;

Article UEco/2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;
- La création, l'extension ou l'aménagement des installations soumises à déclaration ou à autorisation, à condition qu'elles soient liées aux constructions et installations admises.

- La rénovation et l'agrandissement des habitations existantes dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante. Dans ce cas les annexes seront également autorisées et rentreront dans le cumul des surfaces.
- Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, de services et de commerce compatibles avec la nature de chaque secteur.
- Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêts collectifs dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement.
- Dans les secteurs UEco et UEco1, la création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère du secteur concerné, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
- Dans le secteur UEco 3 sont autorisés les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif, sous réserves :
 - Qu'elles ne puissent être implantées dans une autre zone, et que leur localisation géographique soit imposée par leur fonctionnement ;
 - Qu'elles ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ;
- Dans le secteur UEco 4 : les constructions destinées au commerce et à l'artisanat, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 150 m² et qu'elles n'émettent pas de nuisances incompatibles avec les zones d'habitat alentours.
- Dans le secteur UEco 5, les constructions et installations devront être compatibles avec les activités de l'économie numérique :
 - Activité de production de TIC (fabrication d'ordinateurs, de matériel informatique, édition de logiciels,...) ;
 - Activité de distribution TIC (matériel informatique,...) ;
 - Activités de services TIC (télécommunications, services audiovisuels, infogérance...)
- Dans le secteur UEco 6 sont autorisés la rénovation et l'agrandissement des commerces existants dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante. Dans ce cas les bâtiments annexes seront également autorisées et rentreront dans le cumul des surfaces.

Article UEco/3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1- Accès

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.