

## 6 – Extrait du règlement écrit après mise en compatibilité du PLU (zone AUX1)

### Zone AUX1 – Article 1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Sont interdites :

- les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article AUX1-2 ci-après
- les opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'habitation
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- le stationnement des caravanes isolées
- les dépôts de ferrailles, de véhicules hors d'usage et vieux matériaux

### Zone AUX1 – Article 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

- De manière générale, les occupations et utilisations des sols ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble que constitue la ZAC « Les Portes du Tarn ».
- Les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation et annexes sont autorisées à condition :
  - qu'elles soient strictement destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées,
  - que les logements soient intégrés aux volumes bâtis de l'activité principale (sauf dispositions réglementaires particulières, comme par exemple sécurité...),
  - que le logement n'exécède pas 120 m<sup>2</sup>, par établissement.
- Dans les secteurs à risques, les occupations et les utilisations du sol, sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, elles pourront être refusées ou soumises à prescriptions spéciales relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

### Zone AUX1 – Article 3 : Accès et voirie

#### 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 fonds voisin éventuellement obtenu par application du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés, de façon à générer la moindre gêne, à la circulation de tous les types d'usagers de la voie publique. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Le « barreau de liaison » étant destiné à être une voie départementale, les accès directs sur cette voie seront interdits sauf accord dérogatoire du gestionnaire de la voie.

## 2. Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et à la destination des constructions et installations projetées,
- d'autre part aux exigences de sécurité publique, de défense incendie et de protection civile.

Une aire de retournement doit être aménagée dans la partie terminale des voies nouvelles en impasse, de telle sorte que les véhicules de défense incendie puissent faire demi-tour.

## **Zone AUX1 – Article 4 : Desserte par les réseaux**

### 1. Eau potable :

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

### 2. Assainissement :

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

#### 2.1. Eaux usées :

Toute construction qui requiert une évacuation de ses eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, les fossés ou les caniveaux des rues est interdite.

L'évacuation des eaux usées industrielles ou non domestiques, dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à un prétraitement, rendant les rejets compatibles avec la capacité de traitement du réseau public d'assainissement.

#### 2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements, réalisés sur tout terrain, devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public, avec un raccordement respectant les caractéristiques du réseau public.

Selon la situation du terrain, ces aménagements devront en outre, assurer une partie du tamponnement nécessaire, au respect du tamponnement global à assurer pour l'ensemble de la ZAC « Les Portes du Tarn ».

### 3. Réseaux divers

Les réseaux et branchements de distribution d'électricité et de télécommunications doivent être installés en souterrain ou être dissimulés en façade.

## **Zone AUX1 – Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

#### **Zone AUX1 – Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le présent article s'applique aux voies et emprises publiques existantes et projetées.

Sur les unités foncières riveraines d'une voie ou d'un espace public, les constructions doivent,

- soit être implantées, en tout ou partie de leurs façades, à l'alignement ;
- soit être implantées avec un retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement.

En outre, il est rappelé qu'en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

#### **Zone AUX1 – Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- A l'intérieur d'une bande de 20 mètres d'épaisseur à compter de l'alignement, les constructions peuvent jouxter une ou plusieurs limite(s) séparative(s) ; En cas de retrait, celui-ci doit être de 5 m minimum par rapport à la limite séparative.

- Au-delà de cette bande de 20 mètres d'épaisseur, à compter de l'alignement :

- Les constructions ou parties de constructions, d'une hauteur inférieure à 3,75 m, peuvent jouxter une ou plusieurs limites séparatives ; En cas de retrait, celui-ci doit être de 5 m minimum par rapport à la limite séparative.
- Les constructions ou parties de constructions, d'une hauteur supérieure à 3,75 m, doivent respecter un retrait de 5 m minimum par rapport à la limite séparative.

#### **Zone AUX1 – Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **Zone AUX1 – Article 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions, correspondant à la projection verticale au sol des constructions, ne devra excéder 60% de la surface de l'unité foncière, excepté les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, aux bureaux, ainsi que les constructions ou des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

## **Zone AUX1 – Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

### **Règles générales :**

- 1/ La hauteur des constructions, comptée à partir du sol naturel non remanié jusqu'à l'égout du toit, ne peut excéder 20 mètres.
- 2/ Dans certains secteurs reportés au plan, cette hauteur maximale est ramenée à 15m ;
- 3/ Dans certains secteurs reportés au plan, cette hauteur maximale est ramenée à 7,5m ;
- 4/ Dans certains secteurs reportés au plan, cette hauteur maximale est ramenée à 3,75 m.

### **Exceptions :**

- Ces hauteurs peuvent être dépassées ponctuellement pour des ouvrages spéciaux tels que cheminées, tours de réfrigération, silos, extracteurs ou autres...), dans le cas de nécessité économique ou technique d'une telle hauteur.
- Des hauteurs ponctuelles différentes, peuvent être autorisées ou imposées, pour la constitution d'un élément spécifique de structuration paysagère, ou pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Zone AUX1 – Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

### **1/ Choix des matériaux**

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert (briques creuses, parpaings), est interdit sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.
- Les matériaux apparents en façade, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

### **2/ Traitement des façades et toitures**

- Les éléments techniques en façade (coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, armoires d'éclairage public, armoires à feux ou tout autre, ou armoire technique, accès et ventilation des postes de transformation électriques public ou privé, ou tout autre local technique et de manière générale, l'ensemble des éléments techniques susceptibles d'être visibles), doivent être dissimulés et traités de telle sorte, que leur aspect soit intégré harmonieusement aux constructions.
- Les éléments techniques en toiture (cheminées, ascenseurs, ventilation, désenfumage, sorties de secours et de manière générale toute émergence technique...) doivent également être dissimulés et traités de telle sorte, que leur aspect soit intégré harmonieusement aux constructions.

### **3/ Aires de dépôt et de stockage**

Les aires éventuelles de dépôt et stockage devront être masquées à la vue depuis les voies et emprises publiques, par la présence de constructions, et/ou de murs ou clôtures, et/ou de plantations denses et de haute tige dans l'unité foncière. Les seules vues ponctuelles sur ces aires pouvant être acceptées sont celles depuis les points hauts des voies publiques (ponts et rampes associées).

### **4/ Collecte sélective des déchets**

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un ou plusieurs emplacements sur l'unité foncière, pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent, sur le domaine public ou privé visible depuis les voies et emprises publiques.

## **Zone AUX1 – Article 12 : Obligation de réaliser des alres de stationnement**

### 1/ Aires de stationnement pour véhicules automobiles :

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

#### - au minimum :

- Pour les constructions destinées à l'industrie : 1 place de stationnement pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôt : 1 place de stationnement pour 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière : 1 place de stationnement pour 1200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier, et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 place de stationnement pour 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions destinées à l'habitation : 2 places de stationnement par logement

#### - au maximum :

- Pour les constructions destinées à l'industrie : 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôt : 1 place de stationnement pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière : 1 place de stationnement pour 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier, et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions destinées à l'habitation : 3 places de stationnement par logement

### 2/ Aires de stationnement pour cycles :

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des places de stationnement pour les deux roues, dont les conditions d'accès depuis la voie publique, ainsi que la localisation par rapport aux entrées des constructions, devront être incitatives par rapport à l'usage de l'automobile.

Le nombre minimum de places de stationnement pour les deux roues est de 1 place pour 4 places de stationnement pour véhicules automobiles.

## **Zone AUX1 – Article 13 : Espaces libres, alres de jeux et de loisirs, plantations, espaces boisés classés**

### - Espaces boisés classés :

Les plantations existantes, qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site, seront maintenues ou replantées de valeur écologique au moins équivalente, en cas de nécessité.

- Espaces paysagers :

1/ Définition des espaces paysagers

Des espaces paysagers perméables, doivent être aménagés.

Ils doivent comporter de la pleine terre en intégralité, leur surface étant soit végétale, soit minérale, tout en présentant une perméabilité pour les eaux pluviales.

Ils ne peuvent en aucun cas, comporter des aires de circulation et de stationnement automobiles.

Ils doivent être aménagés dans une composition architecturale et paysagère d'ensemble, compatible avec les aménagements du parc d'activités.

2/ Surface des espaces paysagers

La surface des espaces paysagers doit couvrir au minimum 20% de l'unité foncière considérée, excepté pour les terrains accueillant des constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, aux bureaux, ainsi que des constructions ou des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de surface minimum.

- Autres espaces extérieurs :

Les espaces extérieurs éventuels n'entrant pas dans la définition des espaces paysagers doivent être aménagés dans une composition architecturale et paysagère d'ensemble.

En particulier, les aires de stationnement à l'air libre des véhicules automobiles, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble. Il doit être planté un arbre pour 4 emplacements. En cas d'impossibilité de plantation (stationnement à l'air libre sur ouvrages en superstructure), ces arbres doivent être localisés dans les espaces paysagers. Les aires de stationnement sont entourées de haies, de plantes arbustives ou de murs et sont rendus non visibles depuis les espaces publics. Toutefois, les aires de stationnement qui participent à la valorisation de l'espace public, peuvent être visibles et ouvertes sur l'espace public.

**Zone AUX1 – Article 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

**Zone AUX1 – Article 15 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**Zone AUX1 – Article 16 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé