

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX1

ARTICLE AUX1 1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Cet article s'applique sur l'ensemble des secteurs de la zone AUX1.

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

ARTICLE AUX1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Cet article s'applique sur l'ensemble des secteurs de la zone AUX1.

- 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'excède pas 120 m², 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.

ARTICLES AUX1 3 - ACCES ET VOIRIE

Cet article s'applique sur l'ensemble des secteurs de la zone AUX1.

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 au niveau des places et carrefours aménagés à cet effet.

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.

ARTICLE AUX1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cet article s'applique sur l'ensemble des secteurs de la zone AUX1.

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.

ZONE AUX1

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.

Article AUX 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE AUX1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cet article s'applique sur l'ensemble des secteurs de la zone AUX1.

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.

ARTICLE AUX1 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU LIMITE SEPARATIVES

Cet article s'applique sur l'ensemble des secteurs de la zone AUX1.

- 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 :

ZONE AUX1

- Les constructions ou parties de constructions, d'une hauteur inférieure ou égale 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.

ARTICLE AUX1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUX1 9 - EMPRISE AU SOL

Cet article s'applique sur l'ensemble des secteurs de la zone AUX1.

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.

ARTICLE AUX1 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les règles générales de cet article s'appliquent de manière différenciée sur chacun des secteurs de la zone AUX1, comme énoncé ci-après. Les exceptions sont valables sur l'ensemble des secteurs de la zone AUX1.

Règles générales :

La hauteur des constructions, comptée à partir du sol naturel non remanié jusqu'à l'égout du toit, ne peut excéder :

- a/ 3,75 mètres dans le secteur AUX1a
- b/ 7,5 mètres dans le secteur AUX1b
- c/ 15 mètres dans le secteur AUX1c
- d/ 20 mètres dans le secteur AUX1d

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.

ARTICLE AUX1 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DES LEURS ABORDS

Cet article s'applique sur l'ensemble des secteurs de la zone AUX1.

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.

ARTICLE AUX1 12 - OBLIGATION DE REALISER DE AIRES DE STATIONNEMENT

Cet article s'applique sur l'ensemble des secteurs de la zone AUX1.

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 :

ZONE AUX1

- Pour les constructions destinées à l'industrie : 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôt : 1 place de stationnement pour 600 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière : 1 place de stationnement pour 1200 m² 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 m² 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 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôt : 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière : 1 place de stationnement pour 600 m² 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 m² 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 et de 1 place pour 4 places de stationnement pour véhicules automobiles.

ARTICLE AUX1 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE EUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Cet article s'applique sur l'ensemble des secteurs de la zone AUX1.

- 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.

ARTICLES AUX1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé