

Les règles applicables en zone AUf



CŒUR & COTEAUX
COMMINGES
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Caractère de la zone : La zone AUF est une zone ~~non ou insuffisamment équipée~~, destinée à recevoir une ~~urbanisation future à vocation commerciale et de services, après réalisation ou renforcement des réseaux (eau, électricité, assainissement, voirie,...)~~ liée à des activités dédiées à l'innovation, aux technologies du numérique et de l'information, à la recherche et au développement. Cette zone comprend les terrains situés à l'Est de la commune en limite avec la commune d'Estancarbon sur laquelle est implantée la ZAC des Landes. La zone AUF de Saint-Gaudens correspond à l'extension de la ZAC des Landes.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

1 - Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité du quartier.

2 - Les destinations « exploitations agricoles et forestières »,

3 - Les destinations « habitations »,

~~Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article AUF 2,~~

4 - Parmi les destinations « commerce et activités de service », les sous-destinations suivantes :

- Le commerce de détail;
- Les activités artisanales exceptées celles mentionnées à l'article AUF 2;
- La restauration;
- Le commerce de gros;
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle;
- Les hôtels;
- Les autres hébergements touristiques
- Le cinéma.

5 – Parmi les destinations « équipements d'intérêt collectif et service public », les sous-destinations suivantes :

- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés;
- Les établissements de santé et d'action sociale;
- Les salles d'art et de spectacle;
- Les équipements sportifs;
- Les autres équipements recevant du public.

6 – Parmi la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », les sous-destinations suivantes :

- L'industrie;
- Les entrepôts, autres que ceux mentionnés à l'article AUf 2;
- Les bureaux, autres que ceux mentionnés à l'article AUf 2;
- Les centres de congrès et d'exposition.

~~Les constructions destinées aux activités du secondaire et tertiaire, et notamment les constructions à usage industriel, à l'exception de celles mentionnées à l'article AUf 2,~~

7 - Les terrains de camping et de caravaning,

8 - Les Parcs Résidentiels de Loisirs,

9 - Les Habitations Légères de Loisirs,

10- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,

11- Les dépôts de toute nature,

~~L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,~~

12 – Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux mentionnés à l'article AUf 2.

ARTICLE 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières

1 - Les constructions compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Cf, pièce 3 du dossier de PLU),

2- Parmi la destination « commerce et activités de service », la sous-destination suivante :

- Les activités artisanales ouvertes à l'innovation, liées aux nouvelles technologies, aux technologies du numérique et de l'information, à la recherche et au développement.

~~Les constructions et les installations destinées aux activités de commerce et activités de services, uniquement pour les sous-destinations suivantes : artisanat, commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et l'hébergement hôtelier, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.~~

3 – Parmi la destination « équipements d'intérêt collectif et service public », les sous-destinations suivantes :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés;
- Les établissements d'enseignement liés aux technologies du numérique et de l'information ou dédiés à l'innovation.

4 – Parmi la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », les sous-destinations suivantes :

- Les entrepôts strictement liés aux technologies du numérique et de l'information, à la recherche et au développement ou dédiés à l'innovation;
- Les bureaux strictement liés aux technologies du numérique et de l'information, à la recherche et au développement, ou dédiés à l'innovation.

~~Les constructions et installations destinées aux activités du secteur secondaire et tertiaire dont les constructions à usage d'entrepôt, de bureaux et de centre de congrès et d'exposition à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparable aux personnes et aux biens.~~

~~Les entrepôts s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.~~

~~Les constructions à destination d'habitation et leur annexes, à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage du site. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 80 m² de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment (s) à usage d'activité. Il sera limité à un seul par unité foncière.~~

5 – Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 60% de la superficie totale de la parcelle.

B- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres à la sablière ou à l'acrotère des constructions de superstructures et ouvrages techniques. Cette hauteur pourra être portée à 13 mètres sur 5% maximum de la surface de la toiture, pour des questions techniques et architecturales.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Hors agglomération :

Les constructions devront être implantées à une distance de 75 mètres depuis l'axe de la RD817.

Les aires de stationnement doivent être implantées avec un recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD817.

Dans les autres cas :

La façade principale de la construction devra être implantée dans une bande de constructibilité de 0 à 10 mètres à partir de l'alignement des voies publiques ou d'usage public ou de toutes autres emprises publiques ou d'usage public.

L'implantation de la construction doit prendre en compte l'implantation des autres constructions, leur volumétrie, la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière. Les constructions projetées ayant une façade donnant sur la voie doivent s'implanter dans le prolongement visuel des fronts bâtis et des murs existants.

Règles alternatives :

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour préserver un espace boisé classé, un boisement ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D=H/2$ et $D>3m$ mini).

Les constructions ne constituant pas des bâtiments doivent respecter un recul minimum d'un mètre par rapport aux limites séparatives.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

ARTICLE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

1-Clôtures

La hauteur maximale de la clôture sur rue et en limites séparatives ne doit pas excéder 2 mètres.

La clôture sera constituée de préférence d'une grille ou d'un grillage doublé de haies végétales, une palette végétale en rapport avec l'espace rural sera proposée, en évitant les haies opaques et mono-spécifiques de persistants, les murs pleins de 2 mètres sont autorisés.

Le grillage sera de couleur gris anthracite ou vert foncé, la réalisation d'un muret bas en béton pourra être autorisée en pied de clôture dans le but d'éviter les affouillements par les animaux, sa hauteur ne dépassera pas 50 cm.

Les divers boîtiers et armoires de raccordement aux réseaux seront intégrés avec soin.

Les clôtures seront perméables et seront hydrauliquement transparentes afin de permettre l'écoulement des crues dans les secteurs soumis au risque d'inondation.

2- Aspect extérieur des constructions

L'architecture intègrera la mise en œuvre de matériaux nobles et d'aspect naturel tel que le bois, les briques, le béton, l'aluminium, l'acier, le verre, etc.

La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâti.

Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

3- Traitement paysager des abords des constructions

Les abords des constructions doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1- Espaces libres – plantations

30% d'espace non imperméabilisé seront aménagés en espace vert et planté sur chaque parcelle.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 4 du présent règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue. La minéralisation du sol doit être limitée en vue d'améliorer l'infiltration des eaux de pluies.

En cas de réalisation de clôtures végétales, la hauteur maximum ne pourra pas excéder 2 mètres sur rue ou en limite séparative, les haies mono-spécifiques sont proscrites.

Les parties restantes en dehors des bâtiments, parkings et stockages seront engazonnées et plantées, une palette végétale sera proposée, en accord avec l'environnement local et en cohérence avec la palette végétale utilisée sur les espaces publics.

Pour les parcelles situées en limite avec la RD817, les arbres devront être organisés suivant les alignements perpendiculaires à la RD817. Par ailleurs, dans une bande de 25 mètres depuis l'axe de la RD817, des espaces verts doivent être aménagés.

2- Aires de stationnement

Toutes les aires de stationnement seront plantées, En fonction de leur usage, seront plantés des arbres d'ombrage, des haies séparatives ou de la prairie rustique sur des sols perméables. Les aires de stationnement devront être idéalement situées à l'arrière des constructions principales.

Il est imposé la plantation d'un nombre d'arbres équivalent à 25% du nombre d'emplacements, la couverture arborée ne doit pas obligatoirement souligner les trames de voirie mais elle peut aussi constituer un semis aléatoire d'aspect naturel. Pour cela, il est conseillé d'utiliser des matériaux poreux pour le stationnement des véhicules légers, de type grave, sable, ou mélange terre-pierre.

Les aires de stationnement de 15 emplacements et plus devront comporter des ombrières photovoltaïques.

3- Aires de stockage, traitement des déchets

L'aspect visuel des aires de stockage de matériaux, de véhicules ou de traitement des déchets et les installations techniques en plein air doit être contrôlé.

Les aires de dépôt seront implantées à l'arrière des parcelles; elles devront être entourées d'un mur d'une hauteur de 2 mètres ou intégrées par des masques végétaux ou et devront faire l'objet d'un traitement en vue d'assurer leur insertion dans le paysage (clôtures, écrans boisés...).

ARTICLE 7 : Stationnement

~~Habitations (logement de fonction autorisé dans la zone)~~

~~Le stationnement des véhicules automobile correspondant aux besoins des logements de fonction doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.~~

1- Activités artisanales et entrepôts

Une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher

2- Bureaux

Une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

~~Un local deux-roues d'une superficie minimale de 1,5% de la surface de plancher. Cet espace doit être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.~~

3- Etablissement d'enseignement, locaux techniques

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

~~Etablissement de commerces et activités de services~~

~~Il est exigé au moins deux places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher et une place par emploi équivalent temps plein.~~

ZONE AUF

Equipement hôtelier (établissement de plus de 5 chambres)

Il est exigé une place de stationnement pour deux chambres.

Etablissements du secteur secondaire et tertiaire

Il est exigé une place par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 100 m² et une place par équivalent temps plein.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type d'établissements, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 8 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

1) Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

2) Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Lors de la création de nouvelles voies, elles devront présenter une plate-forme d'au moins 10 mètres de large et une chaussée d'au moins 6 mètres de large.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles intégreront obligatoirement un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

3) Accessibilité :

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacle au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

A- Eau potable

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

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

B-Assainissement

Eaux Usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au dossier de PLU (Cf, pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux Usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) pourront, sauf en cas d'impossibilité technique, être réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage,...)

C- Electricité

La création, l'extension et les renforcement des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront de préférence être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D- Télécommunication

Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).