

# ZONE AUE

## Caractère de la zone :

Cette zone est destinée à recevoir majoritairement des activités commerciales ou de services de proximité et de bureaux.

La présence de logement sera admise à condition d'accueillir un local d'activité au rez-de-chaussée.

Cette zone est insuffisamment équipée. Sa constructibilité est subordonnée à la réalisation des travaux de viabilité à l'intérieur de la zone (voirie, eau potable, éclairage, électricité, assainissement et défense incendie). L'assainissement collectif desservira cette zone.

Cette zone devra être aménagée en compatibilité avec les principes du schéma d'organisation figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral, pris en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique) doivent se soumettre aux exigences d'isolation acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU.

La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Retrait-Gonflement des sols argileux** approuvé le 25 avril 2005, toutes les constructions et installations devront respecter les prescriptions réglementaires en annexe du PLU (pièce 7-4).

## ARTICLE AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions industrielles, agricoles, entrepôts, artisanales.
2. Les installations et travaux divers de type :
  - × les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les pistes de karting
  - × les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
  - × les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
  - × les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation préalable.
3. L'ouverture de carrières
4. Les constructions soumises à autorisation dans le cadre du régime installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

## ARTICLE AUE 2 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1- Les constructions nouvelles ou opérations nouvelles sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- 2- Les constructions nouvelles et les opérations nouvelles sont admises sous réserve de ne pas compromettre la cohérence et la continuité d'aménagement de la zone concernée.
- 3- Les extensions ou modification des constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas la cohérence d'aménagement de la zone.
- 4- Les établissements classés nécessaires à la vie du quartier tels que laveries, pharmacies, etc.
- 5- Les constructions nouvelles à usage d'habitation si elles sont intégrées dans le bâtiment d'activité. Ces habitations seront admises à condition que le rez-de-chaussée des immeubles comportent des locaux à usage commercial, de services ou de bureaux.
- 6- Au plan de zonage est repérée de part et d'autre de la voie ferrée TOULOUSE-BORDEAUX et de la RD958, une bande à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé et d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

## ARTICLE AUE 3- ACCES ET VOIRIE

*LES ACCES ET LES VOIES NOUVELLES DEVRONT ETRE COMPATIBLES AVEC L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION CORRESPONDANTE.*

### 1-ACCES

Un seul accès à la RD958 sera autorisé en compatibilité avec le carrefour identifié dans les orientations d'aménagement et de programmation n°1.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (enlèvement des ordures ménagères...).

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

### 2-VOIE NOUVELLE

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants, et répondre à l'importance et à la destination de la construction ou des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

La voie nouvelle à créer définie dans l'orientation d'aménagement et de programmation peut être aménagée en impasse à condition de pouvoir être rallongée ultérieurement permettant d'assurer une continuité à cette voie.

Toute voie nouvelle, privée ou publique, doit permettre le déplacement en sécurité de l'ensemble des usagers et notamment les personnes à mobilité réduite (PMR), piétons, cycles et autres usagers doux.

### 3-PISTES CYCLABLES ET CHEMINEMENTS PIETONNIERS

La réalisation de pistes cyclables et cheminements piétonniers sera exigée en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation.

## ARTICLE AUE 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1- EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel en annexe.

### 2- ASSAINISSEMENT

#### a-Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement, après traitement éventuel des rejets.

Les conditions et les modalités de raccordements et de déversement des effluents dans le réseau des eaux usées devront être conformes au règlement du service d'assainissement collectif de la commune de La Ville-Dieu-du-Temple annexé au PLU.

#### b-Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Les installations devront être raccordées au réseau d'eaux pluviales ou de fossés, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte, de par leur nature ou leur quantité, à la santé et à la salubrité publique ainsi qu'à la conservation de la faune, de la flore et des milieux aquatiques :

- \* les aires de parking, de lavage et de réparation des véhicules ainsi que les aires de distribution de carburants à condition que les effluents subissent un traitement par un débourbeur-déshuileur correctement dimensionné.
- \* les aires de stockage à condition que les effluents subissent un traitement approprié avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Les règles, applicables en matière de collecte et de traitement des eaux pluviales concerné par l'opération d'aménagement ou de construction projetée, ont fixé un débit de fuite maximum de **3 l/s/ha** en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.

### 3- ÉLECTRICITE

Les branchements aux réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrain ou en façade, sauf en cas d'impossibilité technique.

## ARTICLE AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

***Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.***

**1- PAR RAPPORT A LA ROUTE DEPARTEMENTALE**

10 mètres minimum de l'emprise de la voie pour toutes les constructions.

**2- PAR RAPPORT AUX AUTRES VOIES EXISTANTES OU PROJETEES**

Les constructions devront être implantées avec un recul de 10 mètres maximum par rapport à l'emprise des voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

**3- DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES DE CELLES DEFINIES CI-DESSUS PEUVENT ETRE ADMISES**

Des implantations différentes peuvent être admises pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

**ARTICLE AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

***Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.***

1. Toute nouvelle construction devra être implantée :

- × soit en limite séparative.
- × soit à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

2 - De part et d'autre des ruisseaux et "fossés-mères" repérés sur le document graphique, toute construction devra être implantée à une distance de la crête des berges au moins égale à 4 mètres.

En outre, il ne sera admis aucune clôture à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres) et ce, pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien.

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

Non réglementé

**ARTICLE AUE 9- EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE AUE 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

## Rappels :

- \* Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur
- \* Les combles aménageables peuvent constituer au maximum un étage
- \* Dans le cas de constructions, ou parties de constructions implantées en front de rue, le niveau de sol à prendre en considération est celui du trottoir, au droit de l'alignement.
- \* Dans le cas d'un retrait de la construction par rapport à la voie, la hauteur définie ci-dessous est comptée à partir du sol naturel avant travaux.

1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 mètres mesurés à l'égout du toit.

2 - Des dépassements de hauteur peuvent être admis :

- pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.
- pour les équipements collectifs, lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement.

**ARTICLE AUE 11- ASPECT EXTERIEUR****1-GENERALITES**

Les locaux à usage d'habitation devront s'harmoniser (matériaux, toiture, couverture) avec le bâtiment d'activités.

Sont interdits :

- L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

**2- TOITURE**

*Constructions nouvelles* : Les toitures présentant une pente apparente seront couvertes soit en tuiles, soit en acier sauf composition architecturale particulière ayant un effet valorisant de la construction.

**3- FAÇADES**

Les façades latérales et arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

**4- LES AIRES DE STOCKAGE**

Les aires extérieures de stockage ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Elles devront être localisées derrière les bâtiments et masquées par des haies persistantes ou les matériaux devront être entreposés dans des bâtiments clos.

## 5- CLOTURES

Toute clôture du type plaque de ciment, bardage en ciment ou similaire est interdite.

Dans tous les cas, les clôtures en bordure des voies publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

Les clôtures en limite séparative seront obligatoirement constituées par des haies vives protégées ou non par des grilles ou grillages.

Des murs de clôture crépis dans les mêmes teintes que la façade pourront être autorisés pour masquer les zones de dépôts extérieurs ou pour des raisons de sécurité.

Les lots clôturés seront fermés par un portail ajouré réalisé en acier galvanisé. Ces clôtures auront une hauteur maximale de 2,6 mètres.

## 6- ENSEIGNES ET PUBLICITE

Il ne sera autorisé qu'une seule enseigne par commerce.

## ARTICLE AUE 12- STATIONNEMENT

### 1- DISPOSITIONS GENERALES

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

### 2- NORMES MINIMALES

#### Stationnement des véhicules automobiles

- \* Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.
- \* Pour les constructions à usage de bureaux : Une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- \* Pour les commerces :
  - commerces courants dont la surface de vente est comprise entre 50 et 200 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - commerces de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente : une surface de stationnement au moins égale à 60% de surface de plancher de l'établissement.

#### Stationnement des deux-roues

- \* Pour les constructions à usage d'habitat : 1 place par logement.
- \* Pour les constructions à usage autre que d'habitat, les ratios minimums sont :
  - lieux de travail : 1 place vélo pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - commerces : 1 place vélo pour 10 places de voiture.

### 3- MODALITES D'APPLICATION

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

**ARTICLE AUE 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS****1 – LES ESPACES LIBRES**

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et en particulier l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doivent être aménagés en jardins gazonnés et plantés.

**2 – PLANTATIONS SUR LES PARCS DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement doivent comporter un arbre de haute tige pour 4 emplacements; ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

**3 – LES DEPOTS ET AIRES DE STOCKAGE**

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau végétal formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

**ARTICLE AUE 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

