

ZONE AUX

Caractère de la zone :

Cette zone est destinée à recevoir des activités artisanales, commerciales et industrielles.

Elle est divisée en deux secteurs :

- o **AUX** : située de part et d'autre de la RD 958, elle pourra accueillir des activités à vocation artisanale, commerciale, de bureaux et de services et d'entrepôts à condition d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation n°4.
- o **AUXi**, correspond à l'actuelle Zone Industrielle « Les Tendolles » située en bordure de la RD958 accueille des activités à vocation industrielle. Cette zone peut se développer ou se réaménager à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation n°4.

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'isolement 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 AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En AUX :

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception des cas fixés à l'article 2
2. Les constructions et installations à usage agricole et industriel
3. Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs
4. Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation, et hors des stationnements couverts
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières
6. Les dépôts de véhicules sauf ceux liés à une activité de garage.

En AUXi :

Toutes les constructions sont interdites sauf celles mentionnées à l'article AUX2.

ARTICLE AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. POUR TOUTES LES ZONES :

- a- Les opérations nouvelles d'aménagement et les constructions nouvelles sont admises sous réserve
- * d'avoir un accès unique à la RD958 sécurisé et adapté aux activités futures compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation.
 - * de ne pas compromettre la cohérence et la continuité d'aménagement de la zone concernée.
- b- L'extension et les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition de ne pas compromettre l'aménagement de la zone.
- c- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition
- * qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités dans la zone
 - * qu'elles présentent une surface de plancher maximale de 50 m²
 - * d'être intégrées au bâtiment principal d'activités.
- d- Les installations classées et l'extension des installations classées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- e- 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.

2. EN SECTEUR AUXI SONT ADMISES :

- * Les constructions à destination industrielle
- * Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE AUX 3 – ACCES ET VOIRIE

1-ACCES

Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RD 958, en dehors du carrefour identifié dans les orientations d'aménagement et de programmation n°4.

Pour être constructible, la zone d'aménagement doit avoir un accès unique sécurisé et adapté aux activités futures compatible avec l'orientation d'aménagement.

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.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

2-VOIE NOUVELLE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse seront autorisées uniquement si aucune autre solution n'est possible.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement dans laquelle doit pouvoir s'inscrire un cercle de 15 mètres au moins de diamètre comptés entre bordures.

3-PISTES CYCLABLES ET CHEMINEMENTS PIETONNIERS

La réalisation de pistes cyclables et cheminements piétonniers sera exigée pour permettre :

- la création de liaisons nouvelles
- ou le prolongement de liaisons existantes
- ou la desserte des équipements collectifs.

Les caractéristiques minimales sont :

- Piste mixte piéton et cycle : 2,5 mètres
- ou
- Trottoir et cheminement piétonnier : 1,5 mètre.

ARTICLE AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

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

2 - ASSAINISSEMENT

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.

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.

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

3 - EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles, seront prétraitées sur place et évacuées dans le réseau de collecte des eaux usées si la commune l'autorise.

Tout rejet d'eau résiduaire industrielle sans pré-traitement dans les fossés, cours d'eau ou égouts fluviaux est formellement interdit.

Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un pré traitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des pré traitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

4 - EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

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.

5 - ÉLECTRICITE

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Ces réseaux seront réalisés en souterrain.

ARTICLE AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

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

1- PAR RAPPORT AUX ROUTES DEPARTEMENTALES

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'emprise de la RD958 au moins égale à 15 mètres.

2- PAR RAPPORT AUX AUTRES VOIES

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite d'emprise des autres voies au moins égale à 4 mètres.

3- PAR RAPPORT A LA VOIE FERREE

Toute construction nouvelle devra être implantée avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de la voie ferrée.

4- DES IMPLANTATIONS DIFFÉRENTES DE CELLES DÉFINIES CI-DESSUS PEUVENT ÊTRE 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 AUX 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 construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres. Cette distance est portée à 15 mètres de la limite séparative d'une zone à usage d'habitation.

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

Non réglementé

ARTICLE AUX 9- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE AUX 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur définie ci-dessous est comptée à partir du sol naturel avant travaux.

1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder :

- pour les constructions à usage d'activité : 9 mètres mesurés à l'égout du toit.
- pour les constructions à usage d'habitation : 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 AUX 11- ASPECT EXTERIEUR

1 - Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux.

Les imitations de matériaux, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits, à moins que leur mise en oeuvre soit spécialement soignée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale et l'espace environnant.

Les bâtiments à usage de bureau ou de logement de fonction devront être traités dans l'esprit des volumes, matériaux et teintes des bâtiments d'activités.

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

2 - Façades

Toutes les façades seront traitées avec le même soin.

3 - Clôtures.

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

Ces clôtures auront une hauteur maximale de 2,6 mètres.

Les clôtures bordant la voie ferrée devront respecter les servitudes d'utilité publiques relatives au chemin de fer annexées au dossier de PLU. Les clôtures ne pourront s'implanter à moins de 2 mètres de la limite fixée dans la pièce servitudes d'utilité publique.

4 - Les aires de stockage

Les aires éventuelles de dépôt et stockage seront disposées de préférence en face arrière du bâtiment et masquées à la vue.

5 - Les enseignes

En bordure de la RD 958, les enseignes en totem et en façades des constructions devront faire l'objet d'une attention particulière.

ARTICLE AUX 12- STATIONNEMENT

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

1. Stationnement des voitures :

- a - Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.
- b - Pour les constructions à usage de bureaux : Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- c - Pour les établissements industriels, artisanaux et commerciaux : 1 place de stationnement par 80 m² de surface de plancher de la construction.

2. Stationnement des deux roues :

Pour les constructions, les ratios minimums sont :

- lieux de travail : 1 place vélo pour 60 m² de surface de plancher
- commerces : 1 place vélo pour 10 places de voiture.

3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

4. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux d'activités à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

ARTICLE AUX 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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.

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

Les aires de stockage, les dépôts de résidus et de déchets autorisés doivent être masqués par des écrans de verdure composés d'essences mélangées choisies parmi les palettes végétales « Plaine et terrasse de la Garonne du Tarn et de l'Aveyron » annexée au règlement.

ARTICLE AUX 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

