

# ZONE 1AUX

## Caractère de la zone :

Cette zone, non encore équipée, est réservée à l'accueil de bâtiments à usage industriel, artisanal, commercial et d'entrepôt ainsi qu'aux services et activités annexes ou équipements collectifs en rapport avec l'activité concernée ou nécessaire à son bon fonctionnement.

Cette zone est localisée au lieu-dit "Contines" en bordure de la RD820. Ce secteur situé en bordure de la RD820 est concerné par l'application de l'article L. 111-8 du Code de l'Urbanisme : En dehors des espaces urbanisés des communes, 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. Cependant, une étude dite amendement Dupont a défini des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, s'affranchissant du recul obligatoire défini par l'article L.111-8 du code de l'urbanisme.

Cette zone pourra accueillir des activités à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation n°7 et l'étude dite amendement Dupont annexée.

*La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Naturels mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles** dans le département de Tarn-et-Garonne approuvé par l'arrêté préfectoral AP n° 05- 664 du 25 avril 2005 (pièce 6 des annexes servitudes).*

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

- 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
- 3- Les terrains de camping, de caravanning, 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.

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

Sont admis sous condition(s) :

- 1- Les opérations nouvelles d'aménagement et les constructions nouvelles sont admises sous réserve :
  - × d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation n°7.
  - × de ne pas compromettre la cohérence et la continuité d'aménagement de la zone concernée.
- 2- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition
  - × qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire
  - × qu'elles présentent une surface de plancher maximale de 50 m<sup>2</sup>
  - × d'être intégrées au bâtiment principal d'activités.
- 3- Dans les espaces compris dans les zones de bruit de la voie ferrée, les constructions nouvelles à destination d'hôtel, d'établissement d'enseignement ou de santé sont admises à condition de mettre en œuvre les prescriptions d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

## ARTICLE 1AUX 3 – ACCES ET VOIRIE

### 1-ACCÈS

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.

### 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.

## ARTICLE 1AUX 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 à la réglementation en vigueur.

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.

Les eaux ménagères et matières usées peuvent être dirigées sur un dispositif de traitement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et adapté au sol.

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

### 3 - EAUX RÉSIDUAIRES 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 prétraitement dans les fossés, cours d'eau ou égouts fluviaux est formellement interdit.

### 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 - ÉLECTRICITÉ

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

Ces réseaux seront réalisés en souterrain.



## ARTICLE 1AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE 1AUX 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 DÉPARTEMENTALES

Le recul des façades devra être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°7 et le parti d'aménagement de la zone.

- a- Le recul minimal des façades par rapport à la RD820 sera de 72 mètres de l'axe de la RD820.
- b- Au sud de la zone AUX identifié dans l'OAP n°7, le recul minimal des façades sera de 35 mètres de l'axe RD820.

### 2- PAR RAPPORT AUX VOIES COMMUNALES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 10 mètres de la limite d'emprise des voies.

### 3- PAR RAPPORT AUX VOIES INTERNES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

### 4- PAR RAPPORT À LA VOIE FERRÉE

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

## ARTICLE 1AUX 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.**

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres de la limite séparative.

Les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général peuvent avoir une implantation différente.

## ARTICLE 1AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

## ARTICLE 1AUX 9- EMPRISE AU SOL

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

## ARTICLE 1AUX 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 ne pourra excéder R+2 ou 10 mètres mesurés à l'égout du toit.

2 - Des dépassements de hauteur peuvent être admis :

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

## ARTICLE 1AUX 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.

### 2 - Façades

L'aspect extérieur des constructions devra observer une harmonie de matériaux et de couleurs. Seront exclus tous les matériaux brillants et les couleurs vives sur de grandes surfaces.

### 3 - Clôtures

Elles doivent être constituées par des haies vives protégées ou non par des grillages ou grilles dont la hauteur ne doit pas excéder 2,50 mètres.

De plus, les clôtures à proximité immédiate des accès doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Ces clôtures auront une hauteur maximale de 2,5 mètres.

## ARTICLE 1AUX 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 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :** 2 places de stationnement par logement.

**2 - POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE DE COMMERCE ET D'ACTIVITÉS DE SERVICE NON SOUMIS À L'AUTORISATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE PRÉVUE AUX 1° ET 4° DU I DE L'ARTICLE L. 752-1 DU CODE DE COMMERCE :**

Il est exigé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**3 - POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE ET RESTAURATION :**

- × 1 place de stationnement par chambre
- × 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

**4 - POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE DE COMMERCE ET D'ACTIVITÉS DE SERVICE SOUMISES À L'AUTORISATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE PRÉVUE AUX 1° ET 4° DU I DE L'ARTICLE L. 752-1 DU CODE DE COMMERCE**

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce. ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

**5 - POUR LES AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES :** 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Toutefois, pour les entrepôts, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules sera d'une place pour véhicule léger pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'une place pour poids lourd pour 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **6- STATIONNEMENT DES DEUX ROUES :**

Pour les constructions, 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.

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



## **ARTICLE 1AUX 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale « Pays Midi-Quercy / Quercy caussadais » annexée au règlement.

Une bande verte tampon côté hameau de Contines (voir OAP n°7) de 3 mètres de large devra être plantée d'une haie naturelle diversifiée.

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 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 « Pays Midi-Quercy / Quercy caussadais » annexée au règlement.

## **ARTICLE 1AUX 14-COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

## **ARTICLE 1AUX 15- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUX 16- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.