

**ZONE 1 AUf**  
**(Secteurs 1AUfa, 1AUfb, 1AUfc)**

La zone 1AUf recouvre la ZAC des "Portes de Gascogne" créée par délibération du comité syndical du Syndicat Intercommunal de Développement et d'Expansion Economique (SIDE) en date du 7 mars 2005

Elle est destinée à accueillir notamment des constructions à usage de :

- Hébergement hôtelier
- Équipement collectif
- Commerces
- Artisanat
- Bureaux
- Services
- Stationnement

La zone 1AUf comprend trois secteurs :

- 1AUfa pour lequel la hauteur maximale des constructions pourra, sur une emprise limitée, atteindre 20 mètres
- 1AUfb et 1AUfc pour lesquels les hauteurs maximales des constructions et la SURFACE DE PLANCHER sont différenciées.

**ARTICLE 1AUf-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1** - Les constructions à usage d'habitation à l'exclusion de celles énoncées à l'article 1AUf 2
- 2** - Les constructions à usage industriel et d'entrepôt commercial.
- 3** - Les constructions à usage agricole.
- 4** - Le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation préalable.
- 5** - Les terrains de camping et de caravaning.
- 6** - Les installations et travaux divers autres que ceux admis à l'article 1AUf 2.
- 7** - De part et d'autre de la canalisation de transport de gaz naturel à haute pression, donnant lieu à la servitude I3 :
  - Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine sont interdites les constructions de :
    - nouvel établissement recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie,
    - nouvel immeuble de grande hauteur,
    - nouvelle installation nucléaire de base.
  - Dans la zone des effets létaux significatifs sont interdites les constructions d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

## **ARTICLE 1AUf-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- 1** - Les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1AUf 1 ci-dessus à condition que :
  - 1.1. Elles respectent des dispositions du "document graphique de détail de la zone 1AUf" du présent règlement (pièce n° 4.2.2) et demeurent compatibles avec les orientations d'aménagement (pièce n° 2).
  - 1.2. En sus, elles fassent partie d'une opération concernant au moins un hectare.
- 2** - Les constructions à usage d'habitation sous réserve que, en sus des conditions énoncées au paragraphe 1 ci-dessus :
  - elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés et n'excèdent pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière,
  - elles soient intégrées au bâtiment principal d'activités.
- 3** - Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, nonobstant les conditions du § 1 ci-dessus.
- 4** - Les affouillements et exhaussements du sol, y compris ceux d'une profondeur ou d'une hauteur supérieur à 1,5m, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la rétention des eaux de pluies ou aux loisirs.
- 5** - Les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement à condition qu'elles soient ouvertes au public.
- 6** - Dans un cercle centré sur la canalisation de transport de gaz naturel à haute pression donnant lieu à la servitude I3, et de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs, la densité d'occupation doit être inférieure à 80 personnes par hectare et l'occupation totale inférieure à 300 personnes.

## **ARTICLE 1AUf-3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 - Accès**

- 1.1 En tous points, sauf portail d'entrée, tout accès et toute voie de desserte ne pourra être inférieure à 4 mètres de chaussée et sera libre de tout obstacle. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies ouvertes à la circulation générale dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de protections civile, de brancardage et de collecte des ordures ménagères. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle 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.
- 1.2 Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur l'une de ces voies qui constituerait un risque pour la circulation peut être refusé.
- 1.3 Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques et les nouveaux accès créés depuis les voies publiques devront être regroupés au mieux.

## **2 - Voirie nouvelle ou existante publique ou privée**

- 2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques de toutes voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.  
Les voies privées desservant 2 logements ou moins ne sont pas soumises aux dimensionnements fixés à l'alinéa 2.2 ci-dessous.
- 2.2 Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 8 mètres et de chaussée de 4 mètres pour les voies à sens unique. Pour les voies à double sens de circulation, la largeur minimum est de 10 mètres pour la plate-forme et de 5 mètres pour la chaussée.
- 2.3 Les voies en impasse sont autorisées si un dispositif de retournement est aménagé dans leur partie terminale. Ce dernier doit être compatible avec les règles de sécurité (défense contre l'incendie et protection civile) et doit permettre, lorsqu'ils doivent y accéder, aux véhicules de collecte des ordures ménagères d'opérer un demi-tour (Confère dispositions de l'annexe 5.1.4).  
Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.
- 2.4 Des dispositions différentes peuvent être :
- Acceptées, si elles répondent dans le cadre du plan de masse,
    - à une meilleure conception de l'espace urbain traditionnel, ou dans un souci d'améliorer la sécurité des usagers,
    - à un traitement original de l'espace.
  - Exigées, si la voie remplit d'autres fonctions que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).
- 2.5 Tout projet d'aménagement de voie nouvelle devra garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

## **3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers**

Au-delà de l'alinéa 2.5 du chapitre précédent, la réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre la création de liaisons nouvelles, la continuation de liaisons existantes ou la desserte d'équipements collectifs.

## **ARTICLE 1AUF-4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1 - Eau potable**

Toute construction à usage d'équipement collectif, d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux, de services ou de logement doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **2 - Assainissement**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

### **3 - Eaux pluviales**

Les dispositifs d'évacuation des eaux de pluviales doivent en garantir l'écoulement vers le réseau collecteur. Le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluie vers le réseau collecteur.

#### **4 - Électricité, télécommunications**

Les réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain.

#### **5 - Collecte des déchets urbains**

Il pourra être exigé que les occupations et utilisations du sol prévoient les aménagements nécessaires à la collecte des déchets en containers normalisés, accessibles directement de la voie. Les conditions pour leur réalisation et leur aménagement seront conformes aux dispositions de l'annexe n° 5-1-4.

#### **ARTICLE 1AUf-5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUf-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées, aux emprises publiques, existantes ou futures.

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que : porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires...), sont admis avec une saillie maximale de 1 m compté à partir du nu de la façade.

##### **1 - Implantation des constructions par rapport aux voies suivantes :**

- Voie RD 924 , toute construction doit être implantée à une distance de 50 mètres de la limite d'emprise de la future R.D.924 (dans sa version finale, projeté à 2 x 2 voies) pour les constructions à usage d'habitation, (admisses à l'article 1AUf 2) et 30 mètres de la limite d'emprise de la future R.D.924 (dans sa version finale, projeté à 2 x 2 voies) pour les autres types de constructions.
- Rue des chênes, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 25 m de l'axe de la voie.
- Route RD 82, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 15 m de l'axe de la voie.
- Route RD 24, toute construction doit être implantée à 15 m de l'axe de la voie.
- Autres voies, toute construction doit être implantée soit en retrait, soit en limite d'emprise des autres voies.

##### **2 - Les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus ne s'appliquent pas**

- Aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au fonctionnement des constructions et installations admises.
- Aux ouvrages nécessaires au traitement des eaux de pluie : bassins de retenue, bac de décantation et de filtration.
- Aux aires de stationnement, murets, gabions, ouvrages de stationnement.

#### **ARTICLE 1AUf-7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que porte à faux, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires...) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 m compté à partir du nu de la façade.

Cette disposition ne s'applique pas aux balcons, loggias et terrasses.

## **1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance**

- de la limite périmétrique de la zone 1AUf au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 10 mètres,
- de la limite du secteur UBc au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 12 mètres,
- dans les secteurs 1AUfb et 1AUfc, des autres limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

## **2 - Les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus ne s'appliquent pas**

- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au fonctionnement des constructions et installations admises,
- aux ouvrages nécessaires au traitement des eaux de pluie : bassins de retenue, bac de décantation et de filtration,
- aux aires de stationnement, murets, gabions, ouvrages de soutènement, etc...

## **ARTICLE 1AUf-8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUf-9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUf-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 1** - La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'au niveau inférieur de la sablière ou, à défaut sur l'acrotère (si toiture terrasse). Sur les terrains en déclivité, la hauteur telle que définie ci-dessus, ne peut dépasser en tout point la limite de hauteur prescrite.
- 2** - La hauteur des constructions est mesurée au sommet du bâtiment à partir du terrain naturel avant travaux, équipements techniques de superstructure exclus à condition que ceux-ci soient intégrés à l'architecture de la construction.

### **3 - Secteur 1AUfa**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 13 mètres sur 80% de l'emprise des bâtiments ni 20 mètres pour 20 % de l'emprise au sol des bâtiments

- 4** - Secteurs 1AUfb et 1AUfc, la hauteur des constructions ne pourra excéder
  - Hébergement hôtelier et bureaux : 19 mètres,
  - Autres destinations : 13 mètres sur 80% de l'emprise des bâtiments ni 20 mètres pour 20 % de l'emprise au sol des bâtiments.

## **ARTICLE 1AUf-11 - ASPECT EXTÉRIEUR - ABORDS**

### **1 - Dispositions générales**

- Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux.  
Les locaux à usage d'habitation seront intégrés au bâtiment d'activités et devront s'harmoniser avec celui-ci.

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou si l'aspect extérieur des bâtiments, ouvrages, exhaussements ou affouillements à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **2 - Dispositions particulières**

### **2.1. Façades**

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

Toute imitation de matériaux (fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois...) est interdite.

### **2.2. Toitures**

Les toitures doivent s'harmoniser avec la construction et le paysage environnant.

Les ouvrages en toiture doivent être traités de manière à permettre leur intégration à l'architecture du bâtiment.

### **2.3. Clôtures**

Les clôtures sur rue seront constituées soit par une grille à barreaudage vertical, soit par un grille à panneaux rigides de teinte verte sur poteaux métalliques de même teinte. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures sur limites latérales et sur fond de parcelle seront constituées soit à l'identique de celles sur rue, soit d'un grillage sur poteaux métalliques de même teinte, avec ou sans mur bahut d'une hauteur maximum de 0,4 mètre.

Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc.. seront intégrés dans un massif de maçonnerie enduit, supportant le portail. La hauteur du massif de maçonnerie ne pourra excéder 2 mètres. Les portails seront soit constitués d'un barreaudage vertical non torsadé, soit pleins.

Sont également admises les clôtures sous forme de gabions et berlinoise mixte métal et pierre.

## **3 - Locaux et installations techniques**

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... (à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure) doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public.

## **ARTICLE 1AUF-12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de construction à usage d'habitation avec création de logement,
- les changements de destination des constructions.

Il est exigé :

- Habitat de fonction : 2 places de stationnement par logement.
- Commerces : 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre affectée à la vente.
- Établissement de loisirs : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher destiné au public et 1 emplacement par poste de travail.

- Bureaux, services : 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Équipements hôteliers et de restauration : 1 emplacement par chambre et 1 emplacement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant. Dans le cas d'hôtels-restaurants, ces normes ne se cumulent pas. Est applicable la norme créant le plus grand nombre d'emplacements.
- Autres activités : 1 emplacement par poste de travail.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

### **ARTICLE 1AUf-13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

- 1 - Les espaces libres et plantations figurant au document graphique de détail du règlement devront être respectés. Ils devront être compatibles avec les orientations d'aménagement du PLU. Ils devront représenter au minimum 25% de la surface de l'opération.
- 2 - Aires de stationnement et espaces plantés : Il sera planté un arbre de haute tige pour 70 m<sup>2</sup> d'espaces libres. La localisation et la répartition des plantations devront autoriser la valorisation de l'opération et une meilleure intégration à son environnement. Elles pourront notamment être réalisées sur les espaces libres mentionnés au paragraphe 1.

### **ARTICLE 1AUf-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

La surface de plancher autorisée par secteur est fixée à :

- secteur 1AUfa = 120 000 m<sup>2</sup>
- secteur 1AUfb = 61 000 m<sup>2</sup>
- secteur 1AUfc = 32 000 m<sup>2</sup>