

ZONE 1 AUf (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 (SIDEXE) 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 SHON sont différenciées.

Dispositions générales

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 1AUf 3 à 1AUf 14.

Au document graphique est repérée de part et d'autre de la RD 82 et de la RD 24, voies classées bruyantes par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une bande à l'intérieure de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

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

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 m² de SHON 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.

ARTICLE 1AUf-3 - ACCES ET VOIRIE

1 – Accès :

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 fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

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 accès à une voie publique devront respecter les localisations mentionnées selon la légende au " document graphique de détail de la zone 1Auf" du présent règlement (Pièce n° 4.2.2) et être compatibles avec les orientations d'aménagement (pièce n° 2).

Est interdit tout accès sur la rue des Chênes dans sa partie sise hors du périmètre de la zone 1AUf.

2 - Voies nouvelles :

- 2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- 2.2. Les voies nouvelles repérées au document graphique du règlement devront respecter les dispositions mentionnés aux schémas d'aménagement d'ensemble du PLU.
- 2.3. Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement d'un rayon minimal de 11 mètres dans la mesure où le véhicule de ramassage des ordures ménagères doit pénétrer dans l'opération. Dans le cas contraire, l'aire de retournement n'est pas soumise au rayon minimum ci-dessus ; elle devra cependant permettre à tout véhicule, notamment aux véhicules de protection civile et de lutte contre l'incendie de tourner.

3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

Les pistes cyclables et les chemins piétonniers devront respecter le "document graphique de détail de la zone 1AUf" du présent règlement (Pièce n° 4.2.2) et être compatibles avec les orientations d'aménagement (pièce n° 2).

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.

ARTICLE 1AUf-5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

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, (admises 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

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 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.

2 - 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

- 3 - 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.

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.
Tout 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 une 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.

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 m² de surface hors œuvre affectée à la vente.
- Établissement de loisirs : 1 place par 20 m² de SHON destiné au public et 1 emplacement par poste de travail.
- Bureaux, services : 1 place par 40 m² de SHON
- Équipements hôteliers et de restauration : 1 emplacement par chambre et 1 emplacement par 10 m² 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 m² 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 SHON autorisée par secteur est fixée à :

- secteur 1AUfa = 120 000 m²
- secteur 1AUfb = 61 000 m²
- secteur 1AUfc = 32 000 m²