

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER : AUX

Zone réservée aux implantations industrielles, artisanales et commerciales dont le fonctionnement est conforme à la réglementation sur l'environnement. Les bureaux ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont également autorisés dans cette zone.

RAPPELS

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ territorial prévu à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme (Monuments historiques, monuments naturels et sites).

ARTICLE AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article AUX2 ci-dessous ;
- Les constructions à usage agricole ou forestier
- Les carrières et gravières
- Les parcs résidentiels de loisir
- Les terrains de campings
- Les terrains de caravanage
- Les parcs d'attraction ;

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

- Dans les périmètres identifiés par l'arrêté préfectoral sur le classement sonore des infrastructures terrestres (déviation de la RD 630), les constructions à usage d'habitation autorisées doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 et aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 Janvier 1995 ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 5 et 8 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- Les constructions à destination industrielles, artisanales et commerciales y compris les installations classées, sont autorisées sous réserve de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;
- Les bureaux, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont autorisés sous réserve de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;
- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à destination de logements de fonction et sous réserve qu'ils soient réalisés simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels ils sont liés ;

ZONE AUX

- Le logement lié à l'activité devra faire partie intégrante du bâtiment à vocation d'activité ;
- Les extensions et la création d'annexes aux constructions existantes ainsi que les changements de destination sont autorisés sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone (accueil d'activités) et de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;

ARTICLE AUX 3 – ACCES ET VOIRIES

1. Accès

- Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou qu'ils doivent desservir ;
- Les accès ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant. 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.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Tout accès direct est interdit sur la déviation de la RD 630 sauf pour les constructions et installations liées à l'exploitation de la route (station service...)
- Les connexions sur les RD 32d et RD 22 doivent s'organiser à partir d'un accès unique aménagé.
- Tout accès à des RD ne pourra se faire que par des connexions sécurisées en compatibilité avec les orientations d'aménagement de ces zones ;

2. Voirie :

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou de l'opération envisagée, et notamment les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des services publics : les voies de desserte disposeront ainsi d'une largeur de chaussée d'au moins 4 mètres à sens unique et de 6 mètres minimum pour les voies à double sens ;
- Les voies nouvelles devront être compatibles avec les orientations d'aménagement. Elles devront assurer la sécurité des cycles et des piétons (trottoirs ou cheminements indépendants), permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et favoriser les liaisons interquartiers ;
- Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

ARTICLE AUX 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau potable :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement est obligatoire.

3. Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur ;
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser, sur sa propriété, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain;

4. Réseaux divers :

Pour les opérations d'ensemble, les réseaux divers de distribution doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives.

ARTICLE AUX 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Vis-à-vis des voies départementales

- Toute construction ou installation doit être implantée à 35 m minimum de l'axe de la RD630,
- Toute construction ou installation doit être implantée à 15 m minimum de l'axe des RD 22 et RD 32 D.

Vis-à-vis des autres voies (existantes ou à créer)

- L'implantation des constructions devra être compatible avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Les constructions nouvelles devront être implantées en respectant un recul compris entre 5 et 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;

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

Non réglementé

ARTICLE AUX 9 - EMPRISE AU SOL

Elle ne peut dépasser 40% de la superficie totale de chaque lot.

ARTICLE AUX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions se mesure à partir du sol existant avant travaux.

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m ;
- Les superstructures (cheminées, colonnes techniques) et les ouvrages techniques des bâtiments ne sont pas soumis aux présentes dispositions.

ARTICLE AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 ;
- Sont interdites les imitations de matériaux, telles que les fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles ;
- Les façades des constructions jouxtant ou donnant sur la RD 630 devront être traitées comme des façades principales ;
- Les dépôts et stockages devront être masqués par des protections visuelles (végétaux, clôtures opaques...). Cette disposition ne s'applique pas aux espaces d'exposition pour la vente ;
- L'utilisation de matériaux réfléchissant est interdite ;
- Les clôtures en limite avec les zones destinées à l'habitat devront être doublées de haies vives ;
- Les clôtures sur la déviation de la RD 630 ou le CR 1 seront constituées d'une grille en treillis soudé, de couleur verte et d'une hauteur maximum de 2m, la hauteur des murs bahuts ne pourra excéder 0,4m. Les poteaux seront métalliques et de couleur verte ;
- En limite séparative, les clôtures auront une hauteur maximum de 2 m, elles seront constituées soit telles que décrites à l'alinéa précédent, soit d'un grillage avec ou sans mur-bahut qui ne pourra excéder 0,4m. Elles pourront être doublées de haies vives ;
- Dans le périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus strictes pourront être imposées (voir en annexe) ;
- Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables, à la réalisation d'économies d'énergies, à l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable ou la retenue des eaux

ZONE AUX

pluviales sera autorisé même s'il sort du cadre de l'article 11 du présent règlement sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;

ARTICLE AUX 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les besoins en stationnement seront établis en fonction du projet ; ils devront prendre en compte les besoins liés à l'opération (employés, livraisons, accueil du public).

ARTICLE AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ;
- Une bande de 5m minimum mesurée à compter de l'alignement de la RD 630 sera engazonnée et plantée ;
- Les espaces libres entourant les constructions doivent être aménagés et plantés.

ARTICLE AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UX

Article UX - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Dans l'ensemble de la zone:

1. Les constructions destinées à l'habitation, autres que celles énoncées à l'article UX 2,
2. Les constructions destinées à l'exploitation agricole,
3. Le stationnement des caravanes isolées,
4. Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
5. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières
7. Les dépôts de ferrailles, véhicules hors d'usage et vieux matériaux.

Dans le secteur UXd, toute nouvelle construction est interdite

Dans le secteur UXe, en sus des interdictions du paragraphe 1 ci-dessus, les constructions à usage commercial.

Dans le secteur UXg, en sus des interdictions du paragraphe 1 ci-dessus, les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, artisanal.

Dans le secteur UXm, toute nouvelle construction ou aménagement qui n'est pas directement lié à la multimodalité des transports (déplacements doux, stationnement, etc.)

Article UX - 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :

Dans l'ensemble de la zone :

- 1 - Toutes les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation et annexes à condition :
 - qu'elles soient strictement destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées
 - que les logements soient être intégrés aux volumes bâtis de l'activité principale (sauf dispositions réglementaires particulières, comme par exemple sécurité...)
 - que le logement n'excède pas 90 m² par établissement
- 2 - Les dépôts de véhicules ne sont autorisés qu'à condition que les véhicules soient neufs ou d'occasion en vue de leur vente, ou endommagés en vue de leur réparation.
- 3 - Les constructions ou installations à destination d'équipements, à condition qu'ils soient publics ou d'intérêt collectif.
- 4 - Dans les secteurs à risques, les occupations et les utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

1. Dans le secteur UXr:

La création de garages de véhicules et de bureaux s'ils sont liés à l'activité de la zone. La surface de plancher des garages de véhicules ne doit pas dépasser 200 m².

2. Dans le secteur UXc2:

Les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article UX 1 ci-dessus, à condition que, en sus soit compatible avec la pièce « orientations d'aménagement » ;

Article UX - 3 : Accès et voirie

1. Accès :

Est interdit tout accès individuel direct nouveau sur la RD630, sur la route de Saint-Lieux et la RD 38 sauf usage lié à l'exploitation de la route.

Tout terrain enclavé est inconstructible ; est considéré comme enclavé tout terrain ne disposant pas d'un accès automobile sur une voie publique ou privée. Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation de tous les types d'usagers de la voie publique.

Dans le cas de passage de véhicules sous porche, les caractéristiques devront permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

2. Voirie publique ou privée :

- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, avec une largeur minimum de voie de 3,50m.
- Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire en « T » ou en « Y » permettant le retournement des véhicules de secours. Les rayons de braquage devront être supérieurs à 11 mètres. Les places stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.
- Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

Article UX - 4 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

Eaux usées :

Dans les secteurs UXa, UXb, UXc :

Toute construction qui requiert une évacuation de ses eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe.

Dans le secteur UXg :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement toutes les mesures devront être prises pour que le dispositif retenu soit conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue.

Eaux industrielles :

L'évacuation des eaux usées industrielles ou non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant (quand il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, la rétention des eaux pluviales sur l'emprise de l'opération devra être garantie par la mise en œuvre d'un dispositif adapté à l'opération du terrain.

4. Electricité :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

5. Réseaux divers :

Dans les parties privatives, les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou être dissimulées en façade.

6. Collecte des déchets urbains :

Dans les nouvelles opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

Article UX - 5 : Surface et forme des unités foncières

Non réglementée.

Article UX - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

1. Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance de l'alignement des voies existantes au moins égale à la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 5 mètres.
2. Toute construction nouvelle doit être implantée par rapport aux voies départementales et autoroutes à :
 - de l'A68 : à plus de 100 mètres
 - à 15 m de l'axe des voies départementales.
3. L'agrandissement ou l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus pourra être admis à condition qu'il ne diminue pas le retrait existant.

Article UX - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

1. Les constructions doivent s'implanter à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 5 mètres.
2. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour l'aménagement et l'extension de constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas de réduction du retrait existant
3. De part et d'autre des ruisseaux et fossés-mère, toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 3,00 mètres de la crête de leurs berges existante avant tout aménagement.

Article UX-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementée.

Article UX-9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Article UX-10 : Hauteur des constructions

1. Dans l'ensemble de la zone UX, la hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres.
2. Dans le cas d'extensions, une hauteur plus importante peut être autorisée dans la limite maximum de la hauteur du bâtiment existant.
3. Une hauteur exceptionnelle plus grande pourra être autorisée pour des ouvrages spéciaux tels que cheminées, tours de réfrigération, silos, extracteurs ou autres, dans le cas de nécessité économique ou technique d'une telle hauteur.

Article UX-11 : Aspect extérieur

Les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne devront pas 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.

A condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des éco-matériaux et de la maîtrise de l'énergie, pourra être autorisé.

1. Toitures :

Les toitures seront homogènes sur l'ensemble de la construction.

2. Façades

- Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés...

3. Aires de dépôt et de stockage

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

4. Ouvrages annexes –dépôts.d'ordures

- Sauf intégration à un local technique d'activité, les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc...seront intégrés aux massifs de maçonnerie des entrées sur parcelles. Les massifs de maçonnerie seront enduits. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres. Les portails et portillons seront constitués d'un barreaudage vertical..
- Des dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs. Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, soit dans un local aménagé, soit sur un emplacement à l'air libre. Dans ce dernier cas, le dépôt sera soigneusement masqué à la vue par des éléments bâtis ou paysagers.
- Les locaux et les installations techniques et superstructure et/ou élévation destinées à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunications, et de distribution d'énergie doivent être intégrés au mieux aux volumes bâtis de même que les éléments de climatisation.

Article UX-12 : Obligation de réaliser des aires de 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 à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.
2. Pour les bureaux : 1 place de stationnement pour 30 m² de bureau.
3. Pour les établissements commerciaux de plus de 200 m² de surface de vente: 4 aires de stationnement et 2 places matérialisées pour les 2 roues pour 100 m² de surface de vente.
4. Pour les établissements industriels : 1 place de stationnement par poste de travail.
5. Pour les constructions à usage de stockage et d'entrepôts : 1 place de stationnement pour 500 m² de surface de plancher.
6. Pour les restaurants : 1 aire de stationnement pour 10 m² de salle.
7. Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service et le stationnement des deux roues
8. La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle des établissements auxquels ces constructions sont le plus directement assimilables.

Article UX-13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés

Les plantations existantes, qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site, seront maintenues.

En limite de zone, la création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel pourra être subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure (Art R111-24).

Les espaces libres plantés (hors parking) devront représenter 10 % au moins de la superficie de chaque terrain et seront situés de préférence en bordure immédiate des voies et/ou en devanture de la façade bâtie principale,

Les aires de stationnement devront être plantés avec au moins :

- 1 arbre de grand développement pour 4 places.

La disposition de ces arbres est libre mais elle doit faire partie de l'aménagement paysager du parking.

Article UX-14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Pour l'ensemble de la zone :

Non réglementée.

	REGLEMENT PLU – ZONE AUX1 Après mise en compatibilité des PLU de Saint Sulpice la Pointe et Buzet sur Tarn	CAHIER DES CHARGES DE LA ZAC	PROJET
C.E.S.	0,60 soit 98453 m²		69 747m² soit 0,42
DESSERTE PAR LES RESEAUX	EAU USEE : Pré-traitement des EU avant reconnexion avec réseau urbain EAU PLUVAILE : respect du tamponnement global prévu par la ZAC. DIVERS : Elec et PTT connectés en souterrain.	Eaux PLUVIALES La gestion des eaux pluviales s'effectue principalement dans l'espace public, à travers un réseau de noues de stockage et de bassins de tamponnement permettant de gérer les pluies en amont avant leur acheminement vers les cours d'eau en aval.	Conforme
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DE REFERENCE	Façades parallèles aux voies publiques, à 5m de recul ou à l'alignement. A 100m des voies express et autoroutes, 75m des voies classées à grande circulation	Le long des noues publiques, un espace de 10m de longueur destiné à accueillir la surverse sur la période centennale devra être prévu sur cette frange en limite parcellaire. Cette distance de 10m est conservée sur les limites public / privé afin de construire un paysage privatif de qualité.	D > 10m
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	5m minimum	Sur les limites mitoyennes, cet épaisseur végétal profitable aux deux parcelles, est construite sur 5m. Les clôtures sont donc noyées au milieu de cet entre-deux	Sans objet
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE	NON REGLEMENTE		Sans objet
HAUTEUR MAXIMALE	H = 20m. Ces hauteurs peuvent être dépassés ponctuellement pour des ouvrages spéciaux tels que cheminées, tours de réfrigération, silos, extracteurs ou autres...), dans le cas de nécessité économique ou technique d'une telle hauteur		H = + 13,95m = +131,95 NGF
ASPECT EXTERIEUR	Pas de matériaux à nu - Elements techniques dissimulés en façade et idem en toiture - Aires de depot et stockage dissimulées depuis les voies publiques (par bâti, clôtures, plantations denses...) - Collectes : possiblement mutualisées.	FACADES Les façades actives (bureaux, réfectoires, etc...) des bâtiments seront majoritairement transparentes afin de laisser entrer la lumière à l'intérieur et de donner à voir l'activité depuis l'extérieur. Les façades des unités de production devront également comprendre des ouvertures. Bien que l'ambition soit moindre, les façades secondaires devront garder une qualité minimale. Des matériaux spécifiques ne sont pas demandés, cependant un bardage non qualitatif ne sera pas accepté. MATIERES Les façades seront traitées de façon cohérente par rapport à leur orientation / implantation / accès. Toutes les façades, y compris la toiture doivent être traitées avec des matériaux qualitatifs. De manière générale, éviter les matériaux trop réfléchissants. Les mécanismes et coffres ne seront pas apparents. Aucun élément technique ne sera en applique sur les façades (climatisation, ventilation, antennes). SOLS Les aménagements aux sols devront privilégier de grandes surfaces plutôt qu'une multiplicité de petites entités, même si la diversité des usages est importante. Les matériaux perméables sont à privilégier au maximum. Les cheminements piétons seront traités de préférence avec des éléments minéraux, comme des pavés, du béton, du stabilisé ou de la pierre. Les parties réservées aux véhicules pourront être traitées en enrobé. CLÔTURES Les clôtures principales sont à positionner à l'alignement ou dans un retrait de 10 m depuis les espaces publics. Les bâches plastiques sur les surfaces plantées sont strictement interdites. Les clôtures implantées côté rue auront des rythmes verticaux et chercheront à privilégier la transparence. En façade principale aucune clôture en treillis soudé ne sera admise. Sur les limites secondaires et mitoyennes, si des clôtures sont implantées, elles le seront en limite parcellaire ou au milieu des espaces plantés. EDF Les compteurs EDF et autres devront être intégrés aux bâtiments et ne pourront pas se trouver sur rue.	bâtiment de stockage : -Longrine béton armé -Bardage métallique type OCEANE posé horizontalement, teinte gris beige RAL 7006 -Bardage métallique plan posé horizontalement, teinte gris beige RAL 7006 -Bandeaux filants en polycarbonate et menuiseries aluminium sur les façades Nord et Sud -Paroi polycarbonate en arrière plan à l'Est et ailette métal laqué teintes colorées (cf. fiche matériaux) -Serrureries métal laqué gris terre d'ombre RAL 7022 -Toiture étanchéité teinte gris clair bureaux/locaux sociaux : -Bardage métallique plan teinte claire au Nord rythmé par des vitrages verticaux, menuiserie gris noir -Entrée des bureaux R+2 au Nord marquée par des chambranles et une casquette métallique teinte jaune pastel RAL 1034 -Façade Est et Ouest des bureaux en Emailit teinte noir foncé RAL 9005 et bandeaux vitrés menuiserie métal laqué teinte noir foncé RAL 9005. - Coursives caillbotis métal - Ailettes verticales colorées teinte chaude à l'Est et à l'Ouest. RAL 2000, 2001, 1034, 3012, 1001 -Serrureries métal laqué gris terre d'ombre RAL 7022 -Toiture isolée étanchéité gravillonnée Locaux de charge / Locaux techniques : -Bardage métallique plan teinte claire au Nord -Bardage métallique plan teinte noir foncé RAL 9005 à l'Est et à l'Ouest -Toiture incombustible Local et cuves Sprinkler : -Parois local bardage métallique plan teinte gris beige RAL 7006 -Parois cuves peinture teinte gris beige RAL 7006 -Façade visible bardage métal perforé type OCEANE teinte gris beige RAL 7006 SOLS : Enrobé et cheminement stabilisé. 50 % des stationnements sont perméables. EDF : Conforme
STATIONNEMENT	Voitures : Entrepôt : min. : 1 pl./600m² de SDP ; max.: 1 pl./300m² de SDP Bureaux / Artisanat : min. : 1 pl./35m² de SDP ; max.: 1 pl./20m² de SDP Cycles : 1 pl./4 pl. stationnement automobile	ACTIVITE 120m² SP --> 1 place de parking TERTIAIRE 80m² SP --> 1 place de parking. Les parcs de stationnement VL en surface seront plantés selon la proportion d'un arbre pour 4 emplacements, à répartir selon le projet de paysage. Il est interdit d'implanter les aires de livraison et de stockage en limite avec les voiries publiques.	BUREAUX/ LOCAUX SOCIAUX A (2543m² SDP) 302 places > 1 pl./ 120 m² SDP 7 places PMR > 1pl./50 DEUX ROUES 76 emplacements soit 135 m²
ESPACE VERT	20% en pleine terre (soit végétale, soit minérale, mais perméable hors stationnement); min. 1 arbre pour 4 places de stationnement	20 % minimum de la parcelle devra être perméable et planté. 50 % minimum de la surface de stationnement sera perméable. La largeur maximale des voies en sens unique sera de 4m et celle des voies en double sens sera de 7m. Les parcs de stationnement VL en surface seront plantés selon la proportion d'un arbre pour 4 emplacements, à répartir selon le projet de paysage. 10 arbres à grand développement pour 1 ha de terrain.	39 648 m² d'espaces verts soit 24,1% (Se référer à la notice paysagère)

DATE 02/10/2017 | ÉCH

Demande de Permis de Construire

Pôle logistique - Saint-Sulpice-la-Pointe / Buzet-sur-Tarn - 81370

11719



Tableau de conformité PLU





PRÉFECTURE
DU TARN

Plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPR)

Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles dans le département du Tarn

RÈGLEMENT

Décembre 2008

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'ÉQUIPEMENT DU TARN

SOMMAIRE

Titre I : Portée du règlement.....	2
Chapitre I : champ d'application.....	2
Chapitre II : effets du plan de prévention.....	2
Chapitre III : dérogations aux règles du présent règlement.....	2
Titre II : Mesures applicables aux projets.....	3
Chapitre I : Mesures générales applicables aux projets de construction de bâtiment.....	3
Chapitre II : Mesures particulières applicables aux constructions de maisons individuelles et de leurs extensions.....	3
- article 1 : prescription.....	4
- article 1-1 : règles de construction.....	4
1-1-1 : interdiction	
1-1-2 : prescriptions	
- article 1-2 : règles relatives à l'environnement immédiat des projets de constructions.....	5
1-2-1 : interdiction	
1-2-2 : prescriptions	
- article 2 : recommandation.....	5
Titre III : Mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.....	6
Chapitre I : prescriptions immédiatement applicables.....	6
Chapitre II : recommandations.....	6

ANNEXES

Annexe 1 : Classification des missions géotechniques types

Annexe 2 : Les DTU (Documents Techniques Unifiés)

Annexe 3 : Illustration des principales dispositions

REGLEMENT

Plan de prévention du risque naturel prévisible «mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles»

Titre I- Portée du règlement

Chapitre I : champ d'application

Le présent règlement s'applique à l'ensemble des communes du département du Tarn, et détermine les mesures de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.

Le règlement ne s'applique pas aux bâtiments à usage agricole et aux annexes d'habitation non accolées.

Zonage

Le département est concerné par un seul zonage, incluant les secteurs faiblement à moyennement exposés à l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Principes réglementaires

En application de l'article L. 562-1 du Code de l'Environnement, le présent règlement définit :

- les conditions de réalisation, d'utilisation et d'exploitation des projets d'aménagement ou de construction ;
- les mesures relatives aux biens et activités existants en vue de leur adaptation au risque ;
- les mesures plus générales de prévention, de protection et de sauvegarde qui incombent aux particuliers ou aux collectivités.

Chapitre II - Effets du Plan de Prévention du Risque Retrait/Gonflement des Argiles

Le plan de prévention approuvé vaut servitude d'utilité publique. A ce titre, il doit être annexé au PLU, conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme. Les mesures prescrites dans le présent règlement sont mises en oeuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'oeuvre. Conformément à l'article L. 562-5 du Code de l'Environnement, le non-respect des mesures rendues obligatoires est passible des peines prévues à l'article L. 480-4 du Code de l'Urbanisme.

Selon les dispositions de l'article L.125-6 du Code des Assurances, l'obligation de garantie de l'assuré contre les effets des catastrophes naturelles prévue à l'article L.125-1 du même code, ne s'impose pas aux entreprises d'assurance à l'égard des biens immobiliers construits en violation des règles prescrites. Toutefois, cette dérogation ne peut intervenir que lors de la conclusion initiale ou du renouvellement du contrat d'assurance

Chapitre III-Dérogations aux règles du présent règlement

Les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas si l'absence d'argile sur l'emprise de la totalité de la parcelle est démontrée par sondage selon une étude géotechnique au minimum de type G11 (étude géotechnique préliminaire de site) au sens de la norme NF P94-500.

Titre II- Mesures applicables aux projets

Les dispositions du présent titre sont définies en application de l'article L.562-1 du Code de l'Environnement, sans préjudice des règles normatives en vigueur.

Cette partie du règlement concerne la construction de tout type de bâtiments. Pour les maisons individuelles, du fait de la sinistralité importante observée sur ce type de construction, des mesures particulières existent et sont traitées dans le chapitre II.

Chapitre I - Mesures générales applicables aux projets de construction de bâtiment

Est prescrit :

Pour déterminer les conditions précises de réalisation, d'utilisation et d'exploitation du projet au niveau de la parcelle, il est prescrit la réalisation d'une série d'études géotechniques sur l'ensemble de la parcelle, définissant les dispositions constructives et environnementales nécessaires pour assurer la stabilité des bâtiments vis-à-vis du risque de tassement différentiel et couvrant les missions géotechniques de type G12 (étude géotechnique d'avant-projet), G2 (étude géotechnique de projet) et G3 (étude et suivi géotechniques d'exécution) au sens de la norme géotechnique NF P 94-500. Au cours de ces études, une attention particulière devra être portée sur les conséquences néfastes que pourrait créer le nouveau projet sur les parcelles voisines (influence des plantations d'arbres ou rejet d'eau trop proche des limites parcellaires par exemple).

Toutes les prescriptions issues de ces études devront être appliquées.

Dès la conception de leur projet, les pétitionnaires doivent aussi veiller à prendre en compte les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde du titre III du présent règlement.

Chapitre II - Mesures particulières applicables aux constructions de maisons individuelles et de leurs extensions

Maison individuelle s'entend au sens de l'article L.231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation : construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements.

Article 1 – Prescription :

- En l'absence d'une série d'études géotechniques, telle que définie au chapitre 1 du présent titre, il est prescrit le respect de l'ensemble des règles forfaitaires définies aux articles 1-1 et 1-2 du présent chapitre.

Article 1-1 - Règles de construction :

1-1-1 - Interdiction :

- L'exécution d'un sous-sol partiel est interdite.

1-1-2 - Prescriptions :

- Les fondations doivent avoir une profondeur minimum de :
 - 0,80 m, sauf rencontre de terrains rocheux insensibles à l'eau à une profondeur inférieure ;

- Les fondations doivent être plus profondes à l'aval qu'à l'amont pour les terrains en pente et pour des constructions réalisées sur plate-forme en déblais ou déblais-remblais afin d'assurer une homogénéité de l'ancrage ;
- Les fondations doivent être continues, armées et bétonnées à pleine fouille, dimensionnées selon les préconisations du DTU 13-12 « Règles pour le calcul des fondations superficielles » et réalisées selon les préconisations du DTU 13-11 « Fondations superficielles – cahier des clauses techniques » lorsqu'elles sont sur semelles ;
- Toutes les parties de bâtiment fondées différemment et susceptibles d'être soumises à des tassements différentiels doivent être désolidarisées et séparées par un joint de rupture sur toute la hauteur de la construction ; cette mesure s'applique aussi aux extensions ;
- Les murs porteurs doivent comporter un chaînage horizontal et vertical liaisonné, dimensionné et réalisé selon les préconisations du DTU 20-1 « Ouvrages de maçonnerie en petits éléments : Règles de calcul et dispositions constructives minimales » ;
- Si le plancher bas est réalisé sur radier général, la réalisation d'une bêche périphérique est prescrite. S'il est constitué d'un dallage sur terre plein, il doit être réalisé en béton armé, après mise en oeuvre d'une couche de forme en matériaux sélectionnés et compactés, et répondre à des prescriptions minimales d'épaisseur, de dosage de béton et de ferrailage, selon les préconisations du DTU 13.3 « Dallages –conception, calcul et exécution ». Des dispositions doivent être prises pour atténuer le risque de mouvements différentiels vis-à-vis de l'ossature de la construction et de leurs conséquences, notamment sur les refends, cloisons, doublages et canalisations ; les solutions de type plancher porté sur vide sanitaire et sous-sol total seront privilégiées ;
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol (chaudière ou autres), celle-ci ne devra pas être positionnée le long des murs périphériques de ce sous-sol. A défaut, il devra être mis en place un dispositif spécifique d'isolation des murs.

Article 1-2 - Règles relatives à l'environnement immédiat des projets de constructions :

Les dispositions suivantes réglementent l'aménagement des abords immédiats des constructions. Elles ont pour objectif de limiter les risques de retrait-gonflement par une bonne gestion des eaux superficielles et de la végétation.

Article 1-2-1 - Interdiction :

Toute plantation d'arbre ou d'arbuste à une distance de tout bâtiment existant, ou du projet, inférieure à leur hauteur à maturité (1,5 fois en cas d'un rideau d'arbres ou d'arbustes) sauf mise en place d'un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 m interposés entre la plantation et les constructions.

Article 1-2-2 - Prescriptions :

- mise en place de dispositifs assurant l'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales (raccords souples notamment) ;
- récupération et l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement des abords de la construction par un dispositif d'évacuation de type caniveau éloigné à une distance minimale de 1,50 m de tout bâtiment. Le stockage éventuel de ces eaux à des fins de réutilisation doit être étanche et le trop-plein doit être évacué à une distance minimale de 1,50 m de tout bâtiment ;
- captage des écoulements de faibles profondeurs, lorsqu'ils existent, par un dispositif de drainage périphérique à une distance minimale de la construction de 2 m ;

- rejet des eaux pluviales ou usées et des dispositifs de drainage dans le réseau collectif lorsque cela est possible. En cas d'assainissement autonome, le rejet devra être fait à l'aval de la construction et à une distance minimale d'éloignement de 5 mètres de tout bâtiment ;
- mise en place sur toute la périphérie de la construction, à l'exception des parties mitoyennes avec un terrain déjà construit ou revêtu, d'un dispositif s'opposant à l'évaporation (terrasse ou géomembrane enterrée par exemple) et d'une largeur minimale de 1,5 m ;
- mise en place d'écrans anti-racines d'une profondeur minimale de 2 m entre la construction projetée et tout arbre ou arbuste existant situé à une distance inférieure à sa propre hauteur à maturité ou, à défaut, l'arrachage des arbres concernés.

Article 2 - Recommandation :

Le respect d'un délai minimum de 1 an entre l'arrachage des arbres ou arbustes situés dans l'emprise du projet et à son abord immédiat et le démarrage des travaux de construction, lorsque le déboisement concerne des arbres de grande taille ou en nombre important (plus de cinq).

Titre III- Mesures de prévention, de protection et de sauvegarde

Les dispositions du présent titre ne s'appliquent pas lorsqu'une étude géotechnique de niveau minimum G2 au sens de la norme NF P 94-500 démontre que les fondations de la construction sont suffisamment dimensionnées pour éviter les désordres liés aux aménagements à proximité du bâti.

Chapitre I - Prescriptions immédiatement applicables :

- Toute nouvelle plantation d'arbre ou d'arbuste doit respecter une distance d'éloignement par rapport à tout bâtiment au moins égale à la hauteur de la plantation à maturité (1,5 fois en cas d'un rideau d'arbres ou d'arbustes) ou être accompagnée de la mise en place d'un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 m interposés entre la plantation et les bâtiments ;
- La création d'un puits pour usage domestique doit respecter une distance d'éloignement de tout bâtiment d'au moins 10 mètres ;
- En cas de remplacement des canalisations d'évacuation des eaux usées et/ou pluviales, il doit être mis en place des dispositifs assurant leur étanchéité (raccords souples notamment) ;
- Tous travaux de déblais ou de remblais modifiant localement la profondeur d'encastrement des fondations doivent être précédés d'une étude géotechnique de type G12 au sens de la norme NF P94-500, pour vérifier qu'ils n'aggraveront pas la vulnérabilité du bâti.

Chapitre II - Recommandations :

- élagage régulier de tous arbres ou arbustes implantés à une distance de toute maison individuelle inférieure à leur hauteur à maturité ; cet élagage doit permettre de maintenir stable le volume de l'appareil aérien de l'arbre (feuillage et branchage) ;

- contrôle régulier d'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales existantes et leur étanchéification en tant que de besoin. Cette recommandation concerne les particuliers et les gestionnaires des réseaux ;

- utilisation raisonnée de l'eau des puits situés à moins de 10m d'un bâtiment existant, particulièrement en période estivale.

Pour les maisons individuelles au sens de l'article L.231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- collecte et évacuation des eaux pluviales des abords du bâtiment par un système approprié dont le rejet sera éloigné à une distance minimale de 1,50 m de tout bâtiment ;

-le stockage éventuel de ces eaux à des fins de réutilisation doit être étanche et le trop plein doit être évacué à une distance minimale de 1,50 m de tout bâtiment ;

- mise en place d'un dispositif s'opposant à l'évaporation (terrasse ou géomembrane enterrée) et d'une largeur minimale de 1,50 m sur toute la périphérie du bâtiment, à l'exception des parties mitoyennes avec un terrain déjà construit ou revêtu;

- raccordement des canalisations d'eaux pluviales et usées au réseau collectif lorsque cela est autorisé par le gestionnaire du réseau. A défaut, il est préférable de maintenir une distance minimale d'une dizaine de mètres entre les zones de rejet et des bâtiments ainsi que des limites de parcelle.

* * *

ANNEXES

ANNEXE 1 au REGLEMENT

Classification des missions géotechniques types définies par la norme NF P94-500

L'ENCHAÎNEMENT DES MISSIONS GEOTECHNIQUES SUIV LES PHASES D'ELABORATION DU PROJET. UNE MISSION GEOTECHNIQUE NE PEUT CONTENIR QU'UNE PARTIE D'UNE MISSION-TYPE QU'APRES ACCORD EXPLICITE ENTRE LE MAITRE D'OUVRAGE ET LE GEOTECHNICIEN.

G 0 – Exécution des sondages, essais et mesures géotechniques :

- exécuter les sondages, essais et mesures en place ou en laboratoire selon un programme défini dans des missions de type G 1 à G 5.
- Fournir un compte rendu factuel donnant la coupe des sondages, les procès verbaux d'essais et les résultats des mesures

Cette mission d'exécution exclut toute activité d'étude ou de conseil ainsi que toute forme d'interprétation.

G 1 – Etude de faisabilité géotechnique :

Ces missions G1 excluent toute approche des quantités, délais, coûts d'exécution des ouvrages qui entre dans le cadre exclusif d'une mission d'étude de projet géotechnique G 2.

G 11 – Etude préliminaire de faisabilité géotechnique :

- faire une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et préciser l'existence d'avoisinants ;
- définir si nécessaire une mission G 0 préliminaire, en assurer le suivi et l'exploitation des résultats ;
- fournir un rapport d'étude préliminaire de faisabilité géotechnique avec certain principes généraux d'adaptation de l'ouvrage au terrain, mais sans aucun élément de prédimensionnement.

Cette mission G 11 doit être suivie d'une mission G 12 pour définir les hypothèses géotechniques nécessaires à l'établissement du projet.

G 12 – Etude de faisabilité des ouvrages géotechniques (après une mission G 11) :

Phase 1 :

- Définir une mission G 0 détaillée, en assurer le suivi et l'exploitation des résultats ;
- Fournir un rapport d'étude géotechnique donnant les hypothèses géotechniques à prendre en compte pour la justification du projet, et les principes généraux de construction des ouvrages géotechniques (notamment terrassements, soutènements, fondations, risques de déformation des terrains, dispositions générales vis-à-vis des nappes et avoisinants).

Phase 2 :

- Présenter des exemples de prédimensionnement de quelques ouvrages géotechniques – types envisagés (notamment : soutènements, fondations, améliorations de sols).

Cette étude sera reprise et détaillée lors de l'étude de projet géotechnique (mission G2).

G 2 - Etude de projet géotechnique :

Cette étude spécifique doit être prévue et intégrée dans la mission de maîtrise d'œuvre.

Phase 1 :

- Définir si nécessaire une mission G 0 spécifique, en assurer le suivi et l'exploitation des résultats,
- Fournir les notes techniques donnant les méthodes d'exécution retenues pour les ouvrages géotechniques (terrassements, soutènement, fondations, dispositions spécifiques vis-à-vis des nappes et avoisinants), avec certaines notes de calcul de dimensionnement, une approche des quantités délais et coûts d'exécution de ces ouvrages géotechniques.

Phase 2 :

- Etablir les documents nécessaires à la consultation des entreprises pour l'exécution des ouvrages géotechniques (plans, notices techniques, cadre de bordereaux des prix et d'estimatif, planning prévisionnel),
- Assister le client pour la sélection des entreprises et l'analyse technique des offres.

G 3 – Etudes géotechnique d'exécution :

- Définir si nécessaire une mission G 0 complémentaire, en assurer le suivi et l'exploitation des résultats,
- Etudier dans le détail les ouvrages géotechniques : notamment validation des hypothèses géotechniques, définition et dimensionnement (calculs justificatifs), méthodes et conditions d'exécution (phasages, suivi, contrôle).

ANNEXE 2 au REGLEMENT

Les DTU

Les DTU, ou Documents Techniques Unifiés, sont des documents qui contiennent les règles techniques relatives à l'exécution des travaux de bâtiment. Ils sont reconnus et approuvés par les professionnels de la construction, servent de référence aux experts des assurances et des tribunaux. Leur non-respect peut entraîner l'exclusion des garanties assurées.

Les DTU constituent des cahiers des charges types pour la construction traditionnelle.

Fondations :

DTU 13-3 : travaux des dallages béton,

DTU 13-11 : fondations superficielles : dosage du béton,

DTU 13-12 : règles pour le calcul des fondations superficielles courantes.

Maçonnerie :

DTU 20-1 : concerne les ouvrages en maçonnerie de petits éléments (parois et murs).

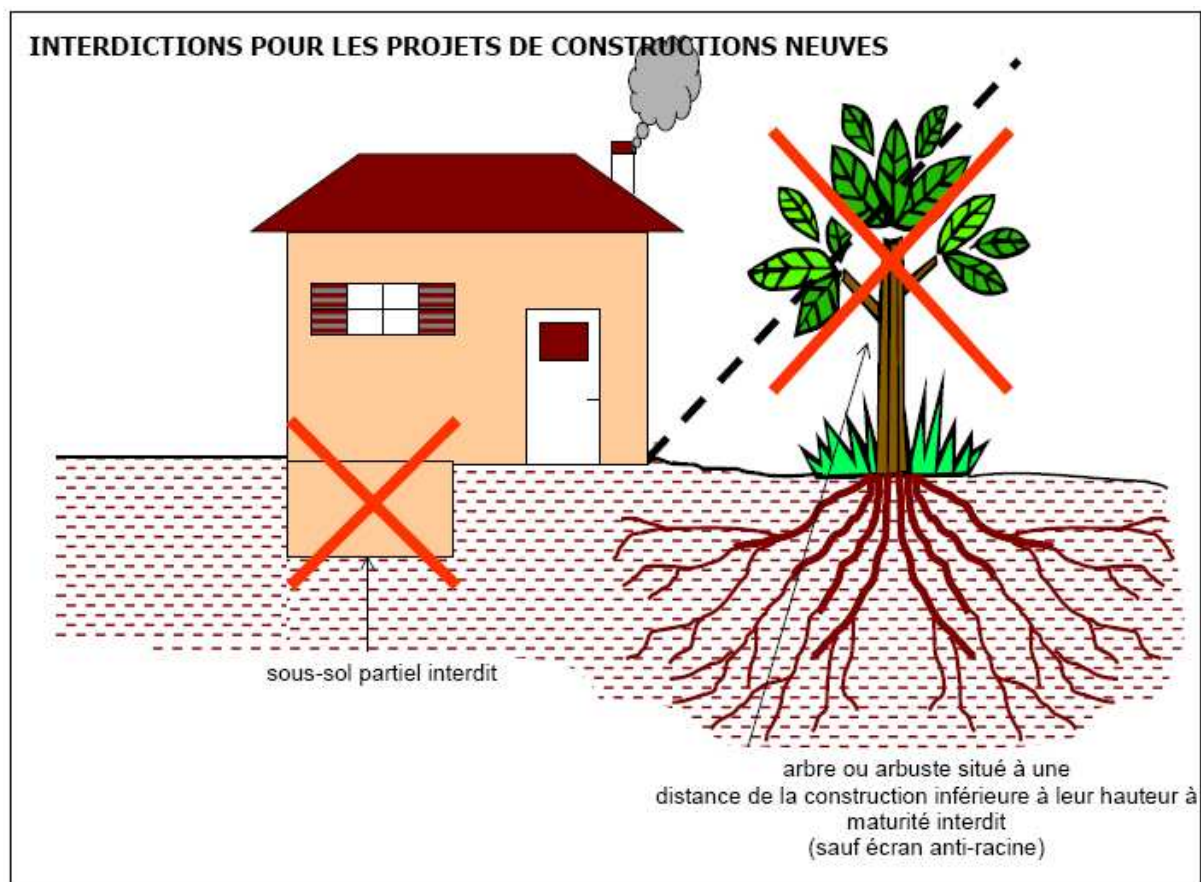
Assainissement autonome :

DTU 64-1 : norme destinée à ce que les dispositifs d'assainissement ne polluent pas les ressources naturelles en eau.

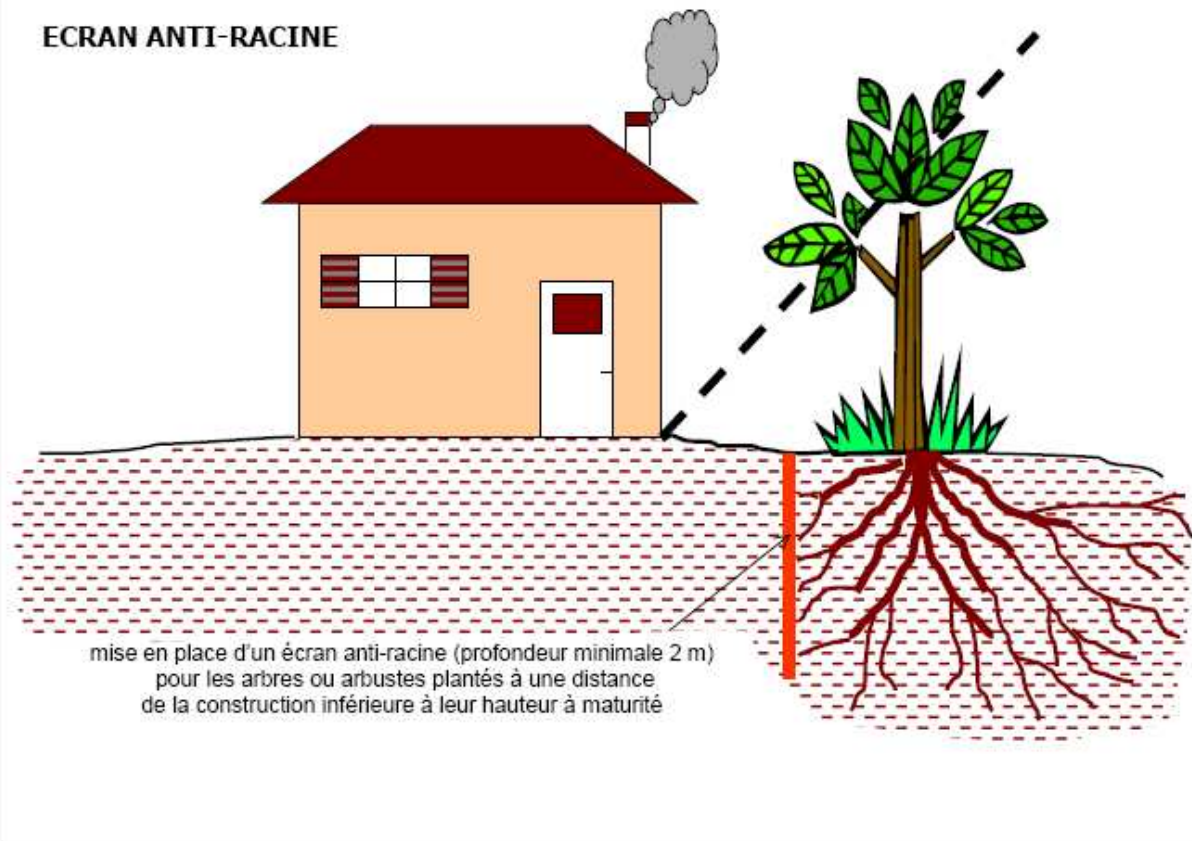
ANNEXE 3 au REGLEMENT

Illustration des principales dispositions réglementaires de prévention des risques de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait - gonflement

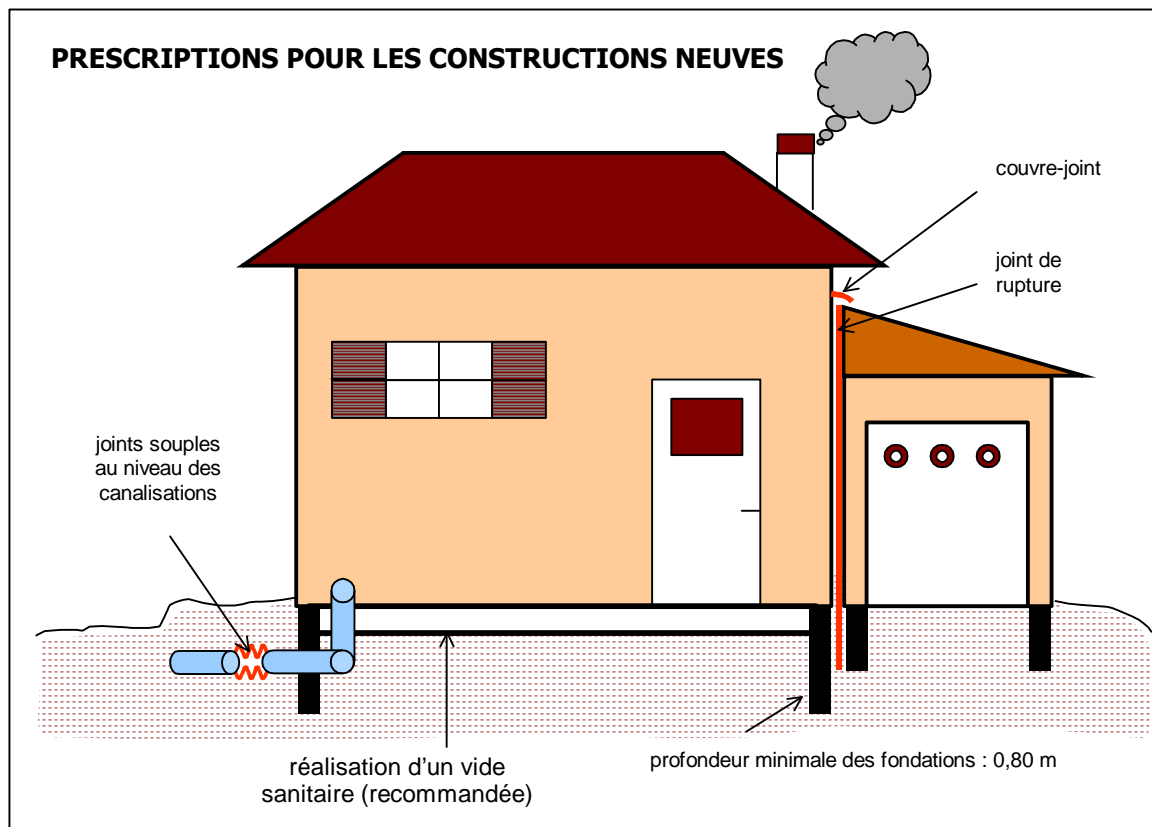
Les illustrations qui suivent présentent une partie des prescriptions et recommandations destinées à s'appliquer dans la zone réglementée par le PPR. Suivant le type de construction (existante ou projetée) certaines de ces mesures sont obligatoires, d'autres seulement recommandées, et l'on se reportera donc au règlement pour obtenir toutes précisions nécessaires.



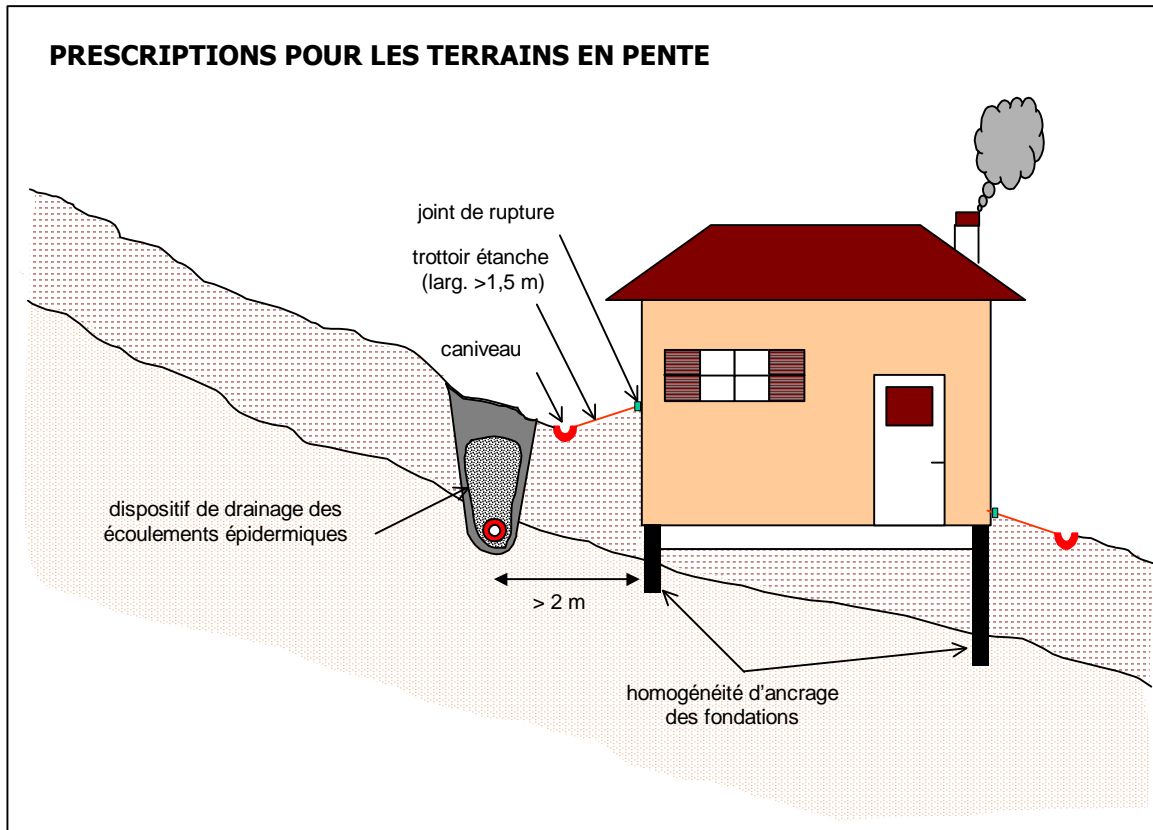
ECRAN ANTI-RACINE



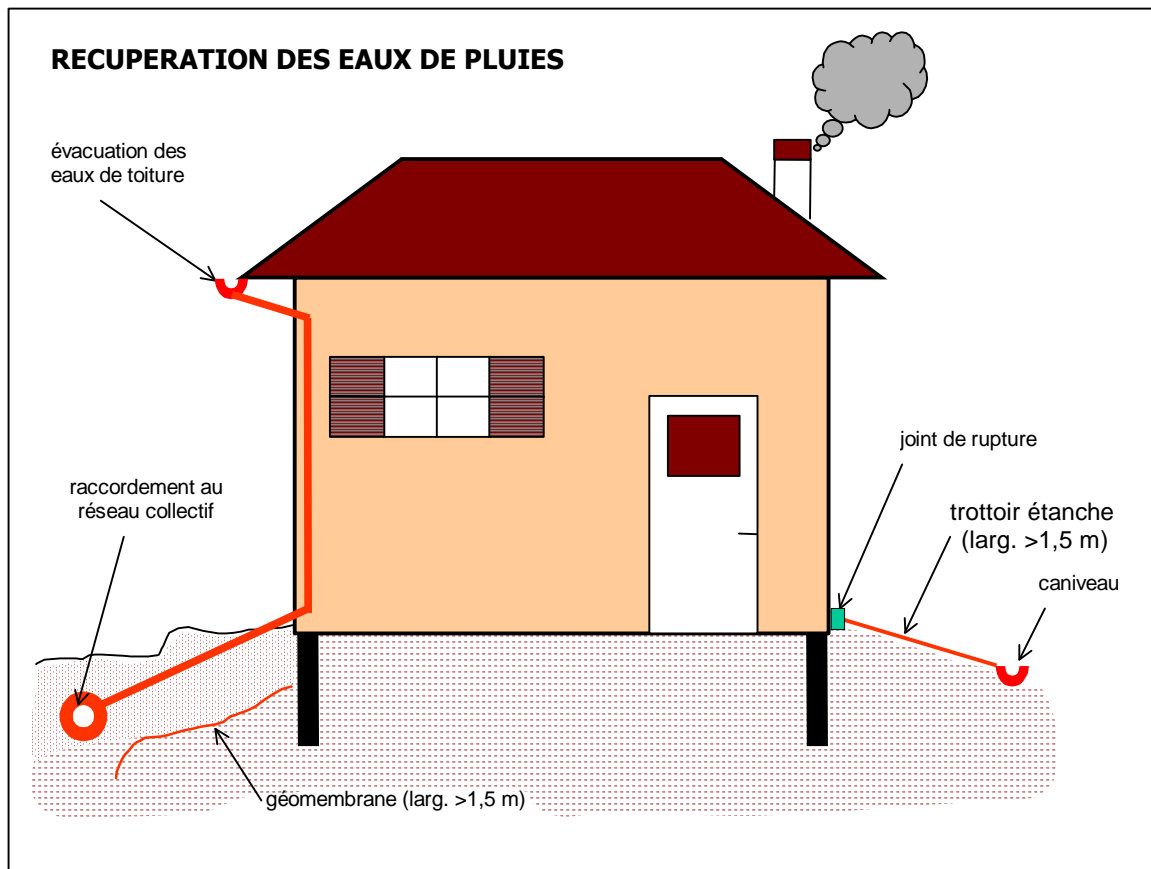
PRESCRIPTIONS POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES



PRESCRIPTIONS POUR LES TERRAINS EN PENTE



RECUPERATION DES EAUX DE PLUIES



Extrait du plan de zonage Portes du Tarn

