département de l'ARIEGE

COMMUNE DE

VERNIOLLE

P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

4.3

ZAC D'ESCOUBETOU

REGLEMENT DU PAZ

REALISE PAR : bureau d'études ADRET

26 Rue de Chaussas 31 200 Toulouse TEL : 05-61-13-45-44 FAX : 05-17-47-54-72
E.Mail: Adret.Environnement@wanadoo.fr

LR/ZACPAZES

Syndicat Intercommunal d'Aménagement
et de Développement de la Vallée de l'Ariège

COMMUNE DE VERNIOLLE

R E G L E M E N T D U P. A. Z.

ZAC d'ESCOUBETOU

Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone affectée à la construction de bâtiments à usage d'activités diverses concourant à la création d'un pôle d'accueil d'entreprises représentatif du nouvel horizon économique de la Vallée de l'Ariège, destiné à accueillir notamment les entreprises de services ou de production de pointe.

La teneur des aménagements spécifiques de la zone est fixée au PAZ et précisée aux dossiers d'APS annexés.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE ZA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1) Sont autorisés :

. Les constructions à usage :

- *industriel de haute technologie*
- *commercial*
- *de services et de bureau*
- *d'hôtel et de restaurant*
- *recherche et ateliers de production qui y sont liés*

réalisées individuellement ou dans le cadre d'opération d'ensemble et relevant éventuellement du régime des installations classées.

Les constructions à usage d'habitation strictement nécessaires à la direction, à la surveillance ou au gardiennage des établissements précités, réalisés sur la même unité foncière simultanément ou postérieurement à cette activité, ainsi qu'aux services généraux de la zone.

Elles devront obligatoirement être intégrées ou accolées au bâtiment d'activité.

Leur S.H.O.B. ne pourra en aucun cas dépasser 50 % de la S.H.O.B. totale des bâtiments à usage d'activité.

"Approuvé par délibération du 27 Août 1992"

SYNDICAT D'AMENAGEMENT et de DEVELOPPEMENT de la VALLEE de l'ARIEGE
SIEGE
MAIRIE DE
VARILHES
61-60-73-24

Le Président,

. Les équipements publics

. L'extension et l'aménagement des immeubles à usage d'habitation. Les annexes autorisées dans ce cadre pourront se réaliser en discontinuité dans un rayon de 20 mètres du logement existant.

2) Sont autorisées sous conditions :

. Les installations classées à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et que toutes les dispositions nécessaires à la réduction des inconvénients et des dangers qu'elles peuvent présenter soient prévues.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

ARTICLE ZA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnées à l'article ZA 1 ci-dessus.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ZA3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès directs sont interdits sur le RD 12.

2 - Voirie

Les voiries sur l'ensemble de la zone sont celles définies au PAZ.

ARTICLE ZA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Desserte en eau

1.1. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

1.2. Toute parcelle doit être raccordée au réseau d'irrigation.

2 - Assainissement : Eaux usées

2.1. Eaux vannes et usées

Les eaux usées domestiques de toute construction ou installation nouvelle ou existante doivent être évacuées par des canalisations souterraines branchées sur le réseau collectif d'assainissement "vanne".

2.2. Effluents industriels

Les rejets d'effluents industriels sont autorisés dans les réseaux publics vannes ou pluviaux, si les dits effluents sont pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Il appartiendra aux services sanitaires de déterminer si ces règles sont assimilables aux eaux vannes ou pluviales.

3 - Assainissement : Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le système de collecte des eaux, s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, 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 les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toutes dispositions doivent être prises pour que les eaux pluviales, par exemple au cas où elles traverseraient des aires de travail en s'écoulant, ne soient pas chargées de substances polluantes.

4 - Réseaux divers

Les lignes de télécommunication, de gaz et de distribution d'énergie électrique doivent être souterraines.

L'installation des postes de transformation de courant électrique ou de postes de détente de gaz peut être soumise aux prescriptions de l'article R 332.16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE ZA5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Sans objet.

ARTICLE ZA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

- 25 m de l'axe de la RD 12 et de la bretelle de la RN 20

- 6 m en retrait de l'alignement existant ou projeté du chemin d'exploitation d'Escoubétou

- 6 m en retrait de l'alignement existant ou projeté des voies internes à la zone.

ARTICLE ZA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte une limite parcellaire interne à la zone d'aménagement concerté (c'est-à-dire à l'exclusion des limites séparatives correspondantes à la limite de la zone UI elle-même), la distance comptée horizontalement de tous points de ce bâtiment, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence de l'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les bâtiments implantés sur une limite séparative interne devront être équipés d'un mur coupe-feu.

ARTICLE ZA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contigües seront implantées de manière à ne pas entraver le passage des véhicules de lutte contre l'incendie.

ARTICLE ZA9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE ZA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'activité , ne devra pas dépasser 12 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau du sol.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau du sol.

Pour les installations à caractère spécifique dont les impératifs techniques imposent le dépassement de cette hauteur maximale, il n'est pas fixé de hauteur limite, à condition que la distance de l'installation par rapport aux limites séparatives soit au moins égale à sa hauteur.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles, telles que cheminées, antennes, réfrigérants, etc ...

ARTICLE ZA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages 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 (article R 111.21 du Code de l'Urbanisme).

Un Cahier des Charges Architecturales et Paysagères est annexé au présent règlement.

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction ou d'installation déjà existante, de même que tout projet de construction ou d'installation nouvelle doit garantir des dispositions indiquées en annexe : notamment pour ce qui concerne les enseignes et la publicité, les volumes bâtis et les modèles de signalétique imposés par le Syndicat.

2 - Clôture

Les clôtures sont autorisées lorsque des raisons impérieuses de sécurité les justifient. Elles ne pourront être établies que conformément au dispositif annexe.

ARTICLE ZA12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il est exigé :

. Pour les activités :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités artisanales ou industrielles, il est imposé une place de stationnement :

- par 25 m2 de surface de vente pour les commerces
- par 40 m2 de S.H.O.N. pour les bureaux et les services
- par chambre d'hôtel
- par 10 m2 de salle de restaurant

Pour les locaux artisanaux ou industriels, la surface affectée au stationnement est au moins égale à la somme des deux termes suivants : 1/2 de la S.H.O.N. à usage de bureau et le 1/4 de la S.H.O.B. de l'activité artisanale ou industrielle.

. Pour les constructions à usage d'habitation :

Il est exigé 2 places de stationnement au minimum par logement.

Modalités d'application :

. La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

. Pour les hôtels-restaurants, le ratio applicable est celui de la seule partie hôtelière.

. La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

. En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

ARTICLE ZA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS (Référence PAZ)
(cf. note d'application annexée)

1 - Maintien absolu des murs de clôture existants connu sous le nom de morains

2 - Maintien absolu de tous les arbres existants et des haies implantés en périphérie de la parcelle

3 - Plantations sur les parcs de stationnement
cf. note d'application annexée

4 - Espaces libres et espaces verts à créer
cf. note d'application annexée

5 - Le cahier des charges de cession des terrains inclue l'obligation de branchement sur le réseau d'irrigation.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE ZA14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles ZA 3 à ZA 13.

ARTICLE ZA15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.