

## **ZONE AU**

### **RAPPEL DU CARACTERE DE LA ZONE**

La zone AU est une zone destinée à l'extension de l'urbanisation à court et moyen terme, et à vocation principale d'habitat et d'activités artisanales et commerciales non génératrices de nuisances. L'aménagement de la zone AU doit être réalisé par une opération d'aménagement d'ensemble. Les modalités d'aménagement de la zone devront respecter les prescriptions énoncées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que dans le présent règlement.

### **ARTICLE AU - 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article AU - 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol
- Les terrains de camping
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances

### **ARTICLE AU - 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Sous réserve de ne pas compromettre la mise en œuvre du schéma d'aménagement :

- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, les installations et constructions liées aux équipements d'infrastructure
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant sans générer de risques, qu'elles ne soient pas source de nuisances incompatibles avec le voisinage et qu'elles ne soient pas soumises à autorisations préfectorales

Sous réserves qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité des unités foncières non bâties de la zone avec une première tranche de réalisation de la zone ne pouvant couvrir une superficie de moins d'un hectare :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à destination d'activités artisanales inférieures à 100 m<sup>2</sup> et les constructions à destination d'activités commerciales inférieures à 250 m<sup>2</sup>, sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, sous réserve de ne pas excéder 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### **ARTICLE AU - 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

#### **2 - Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques permettent de répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.). Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour et doivent être conçues de manière à pouvoir le cas échéant être prolongées afin de permettre une structuration progressive du quartier.

Les voies de circulation créées devront s'inspirer du tracé de principe figurant sur le schéma d'aménagement de l'orientation d'aménagement et de programmation et elles devront présenter une largeur minimale de plateforme roulante (hors places de stationnement) d'au moins 6,5 mètres en cas de voie à double sens de circulation et d'au moins 4,5 mètres en cas de sens unique ; Quel que soit le type de voie (double sens ou sens unique), une bande d'au moins 1,5 mètre de largeur sera réservée aux modes doux de circulation (piétons et cycles).

## **ARTICLE AU - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **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**

#### 2.1 - Eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eaux ou collecteurs pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées commerciales ou artisanales non domestiques est subordonnée à un pré-traitement, conformément au règlement assainissement du syndicat intercommunal d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est interdite.

Dans un rayon de 150 mètres de la station de pompage, les constructions devront être raccordées au réseau d'assainissement.

#### 2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

### **3 - Electricité - téléphone**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

### **4 - Collecte des déchets**

Toute occupation ou utilisation du sol doit intégrer des aires de propreté nécessaires à la collecte des déchets en containers normalisés directement accessibles depuis la voie.

## **ARTICLE AU - 5 : SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES**

Non réglementé

## **ARTICLE AU - 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

1 - Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 5 mètres de la limite d'emprise des voies ou de la limite d'emplacement réservé pour les voies à créer.

## **ARTICLE AU - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1 - Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres,

2 - Des implantations en limite seront possibles :

- si le projet concerne deux constructions simultanées accolées à cette limite ou s'il existe une construction implantée en limite sur la parcelle voisine, sans dépasser la hauteur et la longueur de ladite construction
- pour les annexes dont la hauteur mesurée au point haut du bâtiment sur ladite limite ne dépasse pas 2,5 mètres.

3 - La longueur des constructions implantées en limite ne devra pas excéder 15 mètres sur le périmètre de la parcelle, sans pouvoir excéder 8 mètres sur une limite.

Les piscines seront construites à 2 mètres minimum des limites séparatives.

Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et fossés : Toute construction doit être implantée à une distance de 6 mètres de part et d'autre de la crête des berges des cours d'eau et fossés.

## **ARTICLE AU - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

1 - Les constructions à usage d'habitation non contigües sur une même propriété devront être implantées à une distance entre elles, au moins égale à 10 mètres.

2 - Les annexes dont la hauteur sous sablière est inférieure à 2.50 mètres, pourront être édifiées à une distance moindre. Cette distance devra être au moins égale à la hauteur de l'annexe.

## **ARTICLE AU - 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions n'excédera pas 40% maximum de la superficie de l'unité foncière.

## **ARTICLE AU - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur sera mesurée, à partir du terrain naturel avant travaux, sous sablière.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6,00 mètres sous sablière.

La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 3,5 mètres sous sablière.

## **ARTICLE AU - 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions comprises dans le périmètre de protection des Bâtiments de France doivent se conformer aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les constructions se trouvant hors zone du périmètre de protection des Bâtiments de France doivent se conformer à la réglementation suivante :

### **1- Les constructions**

Les constructions, ainsi que les extensions ou restaurations de constructions existantes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants et être en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les matériaux de construction (parpaings, moellons...), ne devront pas être laissés à nu.

## **2- Les ouvertures**

Les ouvertures seront généralement plus hautes que larges. Toutefois, l'aménagement de baies vitrées plus larges que hautes pourra être admis sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale soignée et de ne pas nuire à l'harmonie générale de la façade. Les fenêtres de toit pourront être admises. Les volets en bois seront privilégiés. En cas de pose de volets roulants, ceux-ci devront obligatoirement être installés à l'intérieur de la construction ou dans le volume d'encadrement de l'ouverture ; la pose des volets roulants en saillie de la façade est strictement interdite.

## **3- Les toitures**

Les toitures des constructions principales, à l'exception de celle des vérandas, doivent présenter, côté rue, une pente comprise entre 30 et 40 %. Elles doivent être composées en tuiles de surface courbe et de couleur rouge. Côté jardin, des toitures différentes pourront être admises.

Les toitures couvertes de panneaux photovoltaïques sont admises, sous réserve que les panneaux soient intégrés à la toiture. Ils seront de préférence posés en partie basse et de façon à respecter l'agencement des travées et utiliser la couleur noire pour les cadres et les bavettes.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements collectifs.

## **4- Les clôtures**

Les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place. Il pourra être demandé de réaliser une continuité avec les clôtures ou murs mitoyens et respecter les modénatures.

En cas de construction d'une clôture, la hauteur du mur (calculée à partir du terrain naturel) n'excédera pas 1,60 mètre (160 centimètres) le long de la limite des voies et emprises publiques et 2 mètres (200 centimètres) le long des limites séparatives.

## **5- Les éléments techniques**

Les éléments techniques de relevés de compteurs (EDF, eau, etc.) seront encastrés dans les murs de la construction ou intégrés à la clôture.

## **ARTICLE AU - 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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.

Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement ainsi que pour les constructions à usage de bureau et services.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, à ces places de stationnement à réaliser à l'intérieur de chaque lot à bâtir s'ajoutent les parkings extérieurs à raison d'une place pour 1 lot.

## **ARTICLE AU - 13 : ESPACES VERTS – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

### **Espaces Boisés Classés**

Néant.

### **Plantations existantes**

L'alignement végétal d'arbres de haute tige figurant sur le document graphique le long de la Route de Toulouse, identifié au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, doit être préservé.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les ripisylves et abords des fossés et ruisseaux doivent être protégés. Il convient notamment de préserver les arbres qui n'entravent pas le libre cours des eaux (ou, le cas échéant, la libre circulation du public).

### **Espaces libres - Plantations**

Les aires publiques de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

**Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble**

Dans les opérations d'ensemble de plus de 10 lots ou logements, il sera créé un espace collectif d'accompagnement qui sera planté et aménagé soit en espace vert soit en aire de jeux. La superficie de cet espace sera de 40 m<sup>2</sup> par lot ou logement. Cette superficie ne s'applique à la zone AU de Pardeilhan (chemin du Gaillard du Port) proche de la zone UE du quartier Sainte-Marie, pour laquelle les surfaces affectées au bassin tampon d'eaux pluviales seront seules exigées.

Toutefois d'autres caractéristiques peuvent être acceptées si elles répondent à une meilleure intégration et accessibilité dans l'espace collectif.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et convenablement entretenus.

**ARTICLE AU - 14 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,3.