

Zone 1AU

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière,
- Commerce de gros,
- Industrie,
- Entrepôt.

A.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières :

Sont autorisés les constructions et aménagements à condition qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU et qu'ils soient réalisés dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble couvrant chaque secteur : 1AU, 1AUa et 1AUb.

Le secteur 1AUb pourra être aménagé dès lors qu'au moins 50 % des ouvertures de chantier du secteur 1AUa auront été déposées en Mairie.

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes à condition qu'elles ne soient pas génératrices de nuisances pour les constructions et installations environnantes :

- Artisanat et commerce de détail dans la limite de 300 m² de surface de plancher maximum,
- Bureau dans la limite de 300 m² de surface de plancher maximum.

A.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les affectations suivantes :

- le stationnement de caravanes isolées,
- les dépôts de véhicules et matériaux,
- les carrières.

A.4 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières

Les installations classées pour l'environnement (ICPE) sont autorisées à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatible avec la vie des espaces urbanisés.

Elles doivent correspondre aux destinations et sous-destinations autorisées et répondre aux besoins de la zone.

Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

B.1 Volumétrie et implantation des constructions

B.1.a Recul et implantation des constructions

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

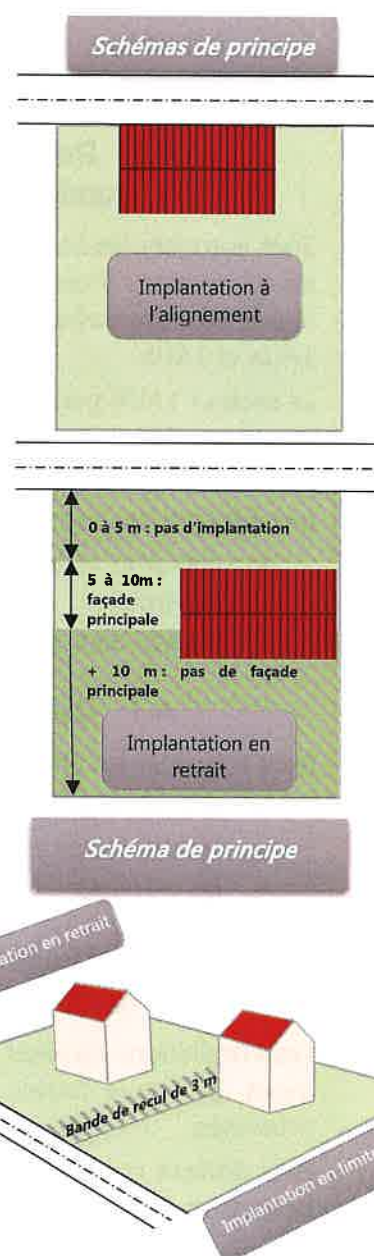
La façade principale des constructions sera implantée :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer,
- Soit avec un recul situé entre 5 mètres et 10 mètres des voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux :

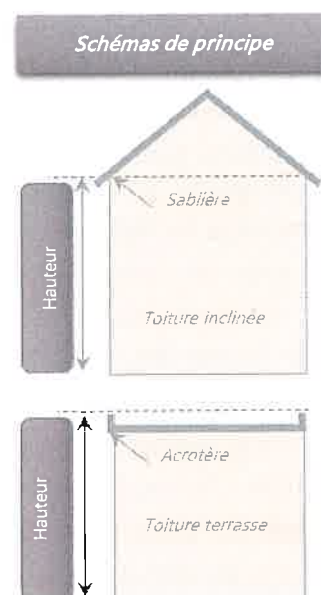
- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.



- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :
Non réglementé.

B.1.b Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, calculée depuis la sablière et/ou l'acrotère, mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder 7.5 mètres.



B.1.c Emprise au sol et densité

La densité des opérations d'ensemble devra être compatible avec les dispositions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU.

B.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

B.2.a Caractéristiques architecturales des constructions

- **Toitures :**

Les toitures réalisées en tuiles auront une pente comprise entre 20 % et 35 %.

Un débord de toiture est obligatoire sur toutes les façades à l'exception des façades situées contre une limite séparative ou en cas de réalisation de corniches.

Les toitures pentues seront réalisées en tuiles d'aspect et de qualité similaires à la tuile canal traditionnelle ou à emboîtement grande courbure. Elles seront à dominante rouge, le panachage est autorisé.

Les tuiles de couleur foncée (gammes des noirs et gris) sont interdites.

Les toitures terrasses ou toitures en couverture de type métalliques sont autorisées dans le cadre d'un projet architectural de caractère.

- **Façades :**

Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduits.

Les enduits devront être réalisés dans un délai de 2 ans après la date d'achèvement des travaux.

Les enduits extérieurs seront conformes à ceux de la palette des matériaux du Midi Toulousain (STAP 31). Les enduits de couleur blanche sont interdits. Il sera privilégié l'application grattée ou talochée.

Est interdite toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages,...), tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

- **Caractéristiques architecturales des clôtures :**

Les clôtures sur rue en limite sur la RD 1 seront constituées par :

- Soit un mur bâti enduit d'une teinte conforme à la construction principale ou en briques pleines apparentes d'une hauteur maximale de 1.80m,
- Soit une haie vive doublée ou non de grillage sur piquets bois ou métal.

Les autres clôtures sur rue seront constituées par :

- Soit un soubassement maçonné enduit d'une teinte conforme à la construction principale, d'une hauteur maximale de 0,60 m, pouvant être surmonté d'un système à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas une hauteur de 1,60 m et pouvant être doublé d'une haie vive
- Soit une haie vive doublée ou non de grillage sur piquets bois ou métal.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées par :

- Soit un mur bâti enduit d'une teinte conforme à la construction principale pouvant être surmonté d'un système à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas une hauteur de 2 m et pouvant être doublé d'une haie vive
- Soit une haie vive doublée ou non de grillage sur piquets bois ou métal.

Les limites de propriété en interface avec la zone A (agricole) ou N (naturelle) seront plantées d'une haie vive doublée ou non de grillage sur piquets bois ou métal, l'édification de mur maçonné y est interdite.

B.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

B.3.a Plantations à maintenir et à créer

L'accompagnement paysager sera réalisé conformément aux indications mentionnées dans les OAP.

Les végétaux choisis (haies, stationnement, jardin et parc) devront être issus de la palette végétale des essences locales « Pays'arbres » (cf. dispositions générales).

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

En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

En cas d'occupation à destination d'activités, haie vive doublée ou non de grillage sur piquets bois ou métal, sera plantée au droit des limites séparatives avec les zones à vocation d'habitat, afin de procurer un écran visuel efficace et de qualité paysagère.

L'aménagement des dispositifs aériens de gestion des eaux pluviales (noues, bassins de rétention, ...) fera l'objet d'un traitement paysager.

B.3.b Espaces non-imperméabilisés

L'éco-aménagement sera privilégié pour les espaces libres et les espaces communs en recherchant la limitation à l'imperméabilisation des sols.

B.4 Stationnement

Il doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation.

- Logement :

Il est exigé 2 places de stationnement par logement créé (stationnement privatif), auxquelles est ajoutée la création de places de stationnement sur la partie accessible à l'ensemble des occupants (parties communes) à hauteur d'une place pour 2 logements.

- Commerces, bureaux, hébergement hôtelier :

Il est exigé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher créée.

C) EQUIPEMENT ET RESEAUX

C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.a Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

C.1.b Voiries :

Les créations des voies nouvelles seront compatibles avec les dispositions prévues dans les OAP et avec les principes figurant dans la coupe de voirie intégrée dans les OAP.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les opérations d'ensemble ou soumises à permis d'aménager ou relevant du régime déclaratif (lotissements, opérations groupées,...) devront réserver la possibilité d'un bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur des terrains limitrophes.

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer.

L'ouverture de pistes cyclables ou de cheminements piétonniers sera exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics. Ces cheminements seront réalisés dans le respect des OAP.

C.2 Desserte par les réseaux

C.2.a Eau potable.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

C.2.b Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées de toute nature, à épurer, est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial existant.

Le raccordement au réseau communal d'assainissement collectif est obligatoire.

C.2.c Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieure à celui observé avant l'aménagement. En conséquence, les rejets supérieurs seront retenus temporairement sur le terrain et des dispositifs de limitation des débits évacués de la propriété, adaptés à l'opération et au terrain (infiltration, stockage des eaux), seront réalisés à la charge exclusive du pétitionnaire ou du porteur de l'opération.

L'aménagement des dispositifs aériens de gestion des eaux pluviales (noues, bassins de rétention, ...) est à privilégier et fera l'objet d'un traitement paysager.

C.2.d Autres réseaux

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés dans la mesure du possible aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures).

En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

C.2.a Collecte des déchets

Toute occupation ou utilisation du sol doit intégrer, en accord avec la commune et les services gestionnaires concernés les aménagements nécessaires à la collecte des déchets en containers normalisés directement accessibles depuis la voie. Ces aménagements seront représentés sur le plan de masse de la demande d'occupation du sol, et devront parfaitement s'intégrer au projet et au paysage.