

## **ZONE 1AU**

### **CARACTERE DE LA ZONE :**

Les deux zones 1AU correspondent aux zones à urbaniser dont l'urbanisation permettra de conforter le centre-bourg en s'inscrivant en continuité du tissu urbain existant. Elles ont une vocation principale d'habitat. Elles peuvent accueillir des activités, commerces ou équipements permettant de conforter la mixité urbaine du centre-bourg.

On distingue une zone 1AU1 et une zone 1AU2 dont la mise en place permet un phasage de l'urbanisation dans le temps : l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU2 est en effet conditionnée à l'urbanisation effective d'une partie de la zone AU1.

En respect du Code du Patrimoine, livre V, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2002-89 du 16 janvier 2002, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 ».

### **ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

1. Les constructions et installations à usage industriel,
2. Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage
3. Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat si elles ne respectent pas les conditions énoncées dans l'article 2.
4. Les installations classées autres que celles énoncées à l'article 2.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.
6. Les terrains de camping et de caravanning, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
7. Le stationnement des caravanes isolées de l'habitation principale.
8. Les dépôts de véhicules et de matériaux.

### **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **1. Rappel :**

- 1.1. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

**1.2.** Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre des 500 mètres définis autour des monuments historiques.

**2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :**

**2.1.** Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation dont les principes ou préconisations complètent le présent règlement.

**2.2.** Les constructions nouvelles dans chacune des zones 1AU1 et 1AU2 sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées lors d'une opération d'aménagement d'ensemble.

**2.3.** L'urbanisation de la zone 1AU2 ne sera possible que lorsque 80% du nombre de logements prévus dans la zone 1AU1 auront fait l'objet d'un permis de construire.

**2.4.** Les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone (piscines, mares d'agrément...) et à la condition qu'ils soient limités au strict minimum, le principe étant pour les constructions qu'elles s'adaptent au site en suivant les mouvements naturels du sol.

**2.5.** Les constructions à usage de commerce et d'artisanat nécessaires à la vie du centre bourg, si elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins, et qu'elles ne dépassent pas 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**2.6.** Les installations classées et leurs extensions si elles sont nécessaires à la vie du quartier, ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

**2.7.** Tout programme de construction ou d'aménagement d'au moins 10 logements comprend la réalisation d'au moins 10% de logements locatifs bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat, le nombre de logements étant arrondi au chiffre entier supérieur :

- Une opération de 10 logements comprendra 1 logement locatif aidé par l'Etat,
- Une opération de 11 à 20 logements comprendra 2 logements locatifs aidés par l'Etat,
- Une opération de 21 à 30 logements comprendra 3 logements locatifs aidés par l'Etat,
- ...

## **ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1. Accès**

Les accès sont soumis à permis de voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des 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 si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

La largeur minimale des accès sera de 4 mètres. Leur réalisation est soumise à permission de voirie.

## **2. Voirie**

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.

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible.

## **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau**

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

### **2. Assainissement**

#### **2.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau est interdite.

#### **2.2. Eaux pluviales**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge et conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur.

### **2.3. Autres réseaux**

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie doivent être réalisés en souterrain ou en façades.

Les constructions et installations devront prévoir le raccordement aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils seront mis en place.

Dans la perspective de l'aménagement numérique du département, les opérations autorisées devront permettre la mise en place d'infrastructures de fourreaux surnuméraires destinés au câblage optique des logements ou locaux professionnels créés avec l'idée d'organiser un maillage territorial cohérent.

## **ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Sans objet

## **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **1 - Toute construction principale doit être implantée :**

- À l'intérieur d'une bande constructible de 20 mètres de profondeur, établie à partir de la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

**2 - Le bassin des piscines** doit être implanté à au moins 2 mètres de la limite des voies ou emprises publiques.

**3 - Les annexes** doivent être implantées soit en limite des voies ou emprises publiques soit avec un recul au moins égal à 3 mètres.

### **4 - Des implantations différentes seront admises :**

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul d'au moins 1 mètre.

## **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

### **1 - Toute construction principale doit être implantée :**

- 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.

### **2 - Le bassin des piscines doit être implanté :**

- À au moins 2 mètres des limites séparatives.

### **3 - Les annexes doivent être implantées :**

- Soit en limite séparative,

- Soit à une distance de celle-ci ci au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### **4 - Des implantations différentes seront admises**

- Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées soit en limite séparative, soit à au moins 1 mètre de celle-ci.

### **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Non réglementé

### **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50%.

Les terrasses ne dépassant pas de plus de 60 cm le niveau de sol existant avant travaux et les piscines ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol des constructions.

### **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR**

1. **La hauteur des constructions**, mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout du toit ou jusqu'à l'acrotère, ne doit pas dépasser 7 mètres.

2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à cette règle.

### **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

#### **1. Conditions générales**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

#### **2. Façades**

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants permettant une inscription au site environnant.

Les façades arrière et latérales devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

Les teintes utilisées devront respecter la palette définie par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne, consultable en Mairie.

### **3. Toitures**

A l'exception des vérandas, des ouvertures de toit, des panneaux solaires et toits-terrasses, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente ne pourra excéder 35 %.

Les teintes utilisées devront respecter la palette définie par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne, consultable en Mairie.

### **4. Clôtures**

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser :

- 1,50 mètre en limite de voie ou d'espace public.
- 2 mètres en limite séparative.

Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 0,80 mètre. Les parties maçonnées des clôtures recevront le même enduit que l'enduit de façade des constructions sur les deux faces.

En cas de construction principale établie en limite séparative, la réalisation d'un mur plein est autorisée sur la même limite en continuité de la construction existante, à condition de ne pas dépasser 5 mètres de long à partir du nu de la façade.

En limite séparative, les clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie constituée d'essences locales mélangées. Les haies monospécifiques seront proscrites.

En limite d'une zone A, les clôtures seront obligatoirement des clôtures végétales doublées d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie.

### **5. Annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol**

Elles seront construites dans des matériaux en cohérence avec le bâtiment principal.

Elles devront être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles.

### **6. Éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19**

En application de l'article L.151-19 les éléments de patrimoine et de paysage reportés sur le document graphique et répertoriés dans la liste en annexe devront être préservés et valorisés. Tout aménagement, extension, ou restauration devra respecter le caractère du bâtiment originel, et devra faire l'objet, de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, et de l'avis de l'architecte-conseil de la commune (CAUE de Haute-Garonne...) dans les autres secteurs.

## **7. Emplacements pour la collecte des déchets**

Les emplacements de collecte des déchets devront être entourés d'un écran végétal fait d'essences locales mélangées, ou d'une clôture en harmonie avec les façades et les clôtures avoisinantes.

## **ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies et des emprises publiques.

2. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

**Il est exigé à minima :**

### **2.1. Constructions à usage d'habitation**

- 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat,
- 2 places pour tout autre logement.

### **2.2. Constructions à usage de bureaux et de commerces**

- 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En outre doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

### **2.3. Constructions à usage hôtelier**

- 1 place par chambre

### **2.4. Activités artisanales**

- 1 place de stationnement par poste de travail

### **2.5. Autres constructions**

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

## **3. Opération d'aménagement d'ensemble**

Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, il sera exigé en sus 1 place de stationnement mutualisée par tranche de 3 logements ou lots, en arrondissant le nombre de places à l'entier supérieur.

Ces places de stationnement seront directement annexées à la voie ou aux espaces collectifs de l'opération.

## **4. Stationnement des deux-roues**

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, un emplacement nécessaire au stationnement des deux-roues doit être prévu à raison de 1% de la surface de plancher projetée, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

### **1. Plantations existantes**

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales mélangées.

### **2. Espaces libres – Plantations**

Au moins 30% de la surface totale de l'unité foncière ou du lot doit être maintenu en pleine terre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 emplacements.

Les haies de clôture, celles donnant sur les cheminements piétons, et les espaces publics (rue, place...), et les plantations sur les aires de stationnement seront constituées d'essences locales mélangées. Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans le document « Arbres et Paysages en Haute-Garonne », joint en annexe du PLU, élaboré par le CAUE 31.