



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

La zone 1AU correspond aux sites d'extension urbaine. Il s'agit d'espaces destinés à accueillir à court ou moyen terme des constructions principalement à usage d'habitation, mais également des équipements, services, commerces ou encore des activités artisanales, sous condition de compatibilité avec le tissu urbain environnant. Ces terrains sont suffisamment desservis par les réseaux.

Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble et doit être compatible avec les orientations d'aménagement jointes au présent règlement.

En raison du caractère patrimonial de certains secteurs situés à proximité de la zone 1AU, la réalisation d'opérations dans ces zones devra être inspirée de la Charte Architecturale du Pays Lauragais et de la palette des teintes du SDAP.

Le Service Régional de l'Archéologie, de la Connaissance et de la Protection devra être immédiatement prévenu en cas de découvertes archéologiques fortuites lors de travaux, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière,
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article 2,
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement
- Les terrains de camping en dehors des terrains aménagés, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances.

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisances incompatibles avec l'habitat,
- les constructions à usage d'habitation, commercial, artisanal à condition qu'elles soient intégrées dans une opération d'ensemble valant aménagement de l'ensemble d'un secteur de la zone (1AUa1, 1AUa2 ou 1AUb1) et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation,
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.
- En cas de réalisation d'un programme de plus de 5 logements ou de plus de 400 m² de surface de plancher, 20% de ce programme doit être affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale (article L123-1-5 16°)
- Les extensions de constructions existantes sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone
- Les commerces compatibles avec la proximité de l'habitat sont autorisés sous réserve qu'ils soient implantés dans les rez-de-chaussée des bâtiments donnant sur un espace public.

Article 1AU3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Dans le secteur 1AUb1, seuls sont autorisés les accès sécurisés prévus dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

Voies de desserte

Les futures voies à créer (voies vertes, piétonnes et circulées) devront être compatibles avec les principes édictées dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc. Les voies devront être maillées entre elles.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).



Le schéma de voiries nouvelles doit être structuré de manière à limiter les impasses et mailler le quartier avec les voies existantes. La hiérarchie et le dimensionnement des voies sont adaptés à la polyvalence et aux usages tels que décrits dans les orientations d'aménagement et de programmation. Pour les nouvelles voies à créer, l'emprise minimale pour les voiries primaires sera de 10 mètres, et pour les voiries secondaires, l'emprise minimale sera de 8 mètres.

Pour favoriser les continuités écologiques (pour réguler les eaux de ruissellement), les profils des voies doivent intégrer des systèmes de récupération et de stockage des eaux de pluie. Les systèmes à ciel ouvert intégrés dans la composition paysagère des voiries sont à privilégier.

Article 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il conviendra de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables dans la production de chaud/froid (pompe à chaleur, chauffage, climatiseur) et de privilégier les solutions mutualisées à l'échelle de l'opération ou par secteurs.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir des eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le dit réseau.

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif, toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et des écoulements sur les parcelles. Ainsi, il est imposé une rétention des eaux pluviales à la parcelle.

Dans le cas d'opération d'ensemble, les systèmes de collecte et d'exutoire des eaux de pluies choisis sont de préférence issus de techniques environnementales (noues, etc.) et doivent être régulièrement entretenus. Les eaux de pluies doivent être, dans la mesure du possible, récupérées pour l'entretien des espaces verts collectifs par des systèmes alternatifs adaptés.

Ordures ménagères

Pour chaque opération, il est exigé la réalisation d'un local de stockage des déchets, commun à l'ensemble des constructions, dimensionné de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et accessible depuis la voie publique.

Ruisseaux et fossés

Les ruisseaux et fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront ni couverts, ni déviés excepté en cas d'impératifs techniques (passage de voies, de cheminements,...).

Lorsqu'ils sont longés par une ripisylve, ils ne seront ni imperméabilisés, ni recalibrés sous peine de mettre en danger la végétation.

ARTICLE 1AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Dans l'ensemble de la zone 1AU, l'implantation des futures constructions devra être compatible avec les principes d'implantations édictés dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans l'ensemble de la zone 1AU, le long de tous les fossés, les constructions devront être reculées de 3 mètres par rapport au sommet de berges (côte des premiers débordements du lit mineur).

Dans la zone 1AUa de la Palanque :

Dans le secteur 1AUa1, les constructions principales doivent être implantées :

- soit à l'alignement ;
- soit à une distance stricte de 5 m des voies publiques ou privées ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

Dans le secteur 1AUa2, les constructions principales doivent être implantées à une distance minimale de 15m de la limite d'emprise du chemin de Gramenal et à une distance minimale de 25 m de la limite d'emprise de la RD 622.

Le long de la voie La Palanque, les futures constructions devront être implantées à une distance stricte de 5 m du chemin.

Pour la future voie orientée nord-sud, l'impression d'alignement urbain devra être créée par l'implantation à l'alignement des éléments bâtis (corps principal ou pignon, clôtures, garages,...) de manière continue.



Dans la zone 1AUb du Gramenal :

Les constructions principales doivent être implantées :

- soit à l'alignement ;
- soit à une distance stricte de 5 m des voies publiques ou privées ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

Dans l'ensemble de la zone 1AU, sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dérogations aux dispositions précédentes pourront être exceptionnellement autorisées dans les cas suivants :

- pour la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- pour des raisons de conceptions architecturales bioclimatiques ou valorisant les performances énergétiques du bâtiment.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Toute construction doit être implantée soit :

- en limite séparative ;
- en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif et dont la surface de plancher n'excède pas 20 m² pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur :

Dans la zone 1AUa de la Palanque, la hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (R+1).

Dans la zone 1AUb de Gramenal, la hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (R+2).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conditions générales

L'aspect esthétique des constructions nouvelles doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes).

L'architecture contemporaine et bioclimatique est autorisée sous réserve de respecter les formes, couleurs et volume de l'architecture traditionnelle locale.

Architecture

Une diversité architecturale entre sous-secteurs devra être réalisée.

De même, les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale du bâti : orientation des façades, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires,...

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter et non l'inverse.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Orientation

De préférence, les façades principales seront orientées au sud, sud-est.

Aspect des constructions

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant, au regard des volumes annexes.

Traitement des façades

L'utilisation de matériaux favorisant la qualité environnementale des bâtis (structure bois, isolation par l'extérieur,...) est autorisée sous réserve d'une cohérence architecturale du projet.



Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Tant en bordure des voies, qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. La hauteur maximale des clôtures est de 1,6 mètres.

Les clôtures seront constituées soit :

- d'une haie végétale d'essence locale, éventuellement doublée d'un grillage ;
- soit d'un simple grillage de texture fine et de couleur s'intégrant dans le paysage locale ;

En façade sur rue, les clôtures seront constituées d'un muret surmonté de grille de barreaudage, métal tressé ou serrurerie ou d'une haie végétale d'essence locale éventuellement doublée d'un grillage.

Les portails d'accès doivent être de forme simple et droite. Les couleurs du portail seront en harmonie avec la construction principale.

Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles depuis la voie publique.

Les équipements d'énergies renouvelables et de rafraîchissement seront obligatoirement intégrés dans l'architecture du bâtiment.

ARTICLE 1AU12 - STATIONNEMENT

Principes généraux

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Dimensionnement

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 mètres

Nombre d'emplacements

Il ne peut être exigé la réalisation d'aires de stationnement en cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat conformément à l'article R. 111-6 du code de l'urbanisme.

Pour les constructions à usage d'habitations :

Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de bureaux :

Une place pour 50m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerces et artisanat :

Une place pour 40m² de surface de plancher

Pour les constructions à destination d'hôtellerie :

Il sera créé une place de stationnement par chambre d'hôtel.

ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales (frêne, saule blanc, tilleul, érable champêtre, chêne, peuplier noir, peuplier blanc, cyprès, cornouiller sanguin, fusain, prunellier, sureau noir, aubépine, alisier, cornier, néflier...).

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Les haies devront être composées d'essences locales. Les haies mélangées sont recommandées.

Dans chaque opération d'ensemble, il sera créé un espace collectif public planté et aménagé d'un seul tenant. Sa superficie ne sera pas inférieure à 10% de celle du terrain aménagé.

Dans le secteur 1AUB1, le long de la RD 625, un espace collectif planté doit être aménagé dans une bande d'une largeur de 20 m, comptée depuis la limite de l'emprise publique de la RD.

ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS s'applique à chacun des terrains divisés.

Le COS est limité à 0,4.

ARTICLE 1AU-15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Communes de Gardouch (UPS E_09353)
Objet : Plan Local d'Urbanisme – Règlement



ARTICLE 1AU-16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé