

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

Au document graphique sont repérées :

- de part et d'autre de la RD 813 et de la voie ferrée Toulouse-Narbonne, voies classées bruyantes par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une bande à l'intérieur de laquelle les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.
- en bordure de la rue de la gare, un élément remarquable de paysage, constitué d'une haie et protégé au titre de l'article L.123.1.7°. Toute intervention sur cet élément classé est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie pour avis et accord.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt, agricole.
- 2 - Les constructions liées aux activités forestières,
- 3 - Les installations classées soumises à autorisation,
- 4 - Les parcs d'attractions, les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules.
- 5 - Les terrains de camping ou de caravaning.
- 6 - Dans la zone inondable, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article 1AU 2.

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

Sont admis :

1 - Tous secteurs

- 1.1 - Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains limitrophes et répondent à la condition des paragraphes 2 ou 3 ci-dessous selon leur localisation.
- 1.2 - Le cas échéant, les travaux et opérations doivent être compatibles avec les schémas d'aménagement de principes joints au PLU.
- 1.3 - En cas d'opération d'aménagement d'au moins 10 lots ou logements, au moins 10% de la SHON totale du programme réalisé sera affecté à la production de logements locatifs bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.
- 1.4 - L'aménagement de la zone 1AU de Darré les Berges à condition qu'elle se réalise à la suite ou de façon concomitante avec l'aménagement de l'intersection entre la voie de desserte de la zone et la RD 813.
- 1.5 - L'édification d'ouvrages techniques tenant ou non compte des dispositions édictées par

les articles 1AU 3 à 1AU 13 du règlement, conformément à l'article 9 du titre 1, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

1.6 - Les constructions à usage d'équipements collectifs.

2 - Zone 1AU

Les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1AU 1 ci-dessus, à condition qu'elles fassent partie d'une opération d'ensemble à usage principal d'habitation concernant au moins 5000 m² ou 5 lots ou logements ou le solde de la zone.

3 - Secteur 1AUa

En sus de celles admises sous condition au § 1 ci-dessus, les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1AU 1 ci-dessus, à condition qu'elles fassent partie d'une opération d'ensemble à usage principal d'habitation concernant la totalité du secteur.

4 – Secteur 1AUb

Les occupations et utilisation du sol autres que celles interdites à l'article 1AU 1 ci-dessus, à condition :

- qu'elles fassent partie d'une opération concernant au moins 5000 m² ou le solde de la zone
- qu'elles respectent le document graphique de détail du présent règlement (pièce n°B3c/M2)
- qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement (pièce n°B2b/M2).

5 – **Dans la zone inondable**, les ouvrages techniques tenant compte ou non des dispositions édictées par les articles 1AU 3 à 1AU 13 du règlement, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.

« Toute construction ou installation autorisée doit respecter les dispositions du PPRI ».

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

1.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

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

1.3 – Est interdit tout accès direct sur la RD 813 en dehors de ceux éventuellement prévus dans les schémas d'aménagement de principes joints au PLU.

2 - VOIES NOUVELLES

2.1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles devront :

- respecter les caractéristiques mentionnées au document graphique de détail (pièce n°B3c/M2)
- être compatibles avec les orientations d'aménagement de secteurs (pièces n° 3.1 et

2.2 - Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour².

2.3 - Dans certains cas, il pourra être exigé que les voies soient prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier.

3 - PISTES CYCLABLES, CHEMINEMENTS PIETONNIERS

L'ouverture de pistes cyclables ou de cheminements piétonniers sera exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics. Ces pistes et cheminements seront réalisés dans le respect des schémas d'aménagement de principes joints au dossier de PLU.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

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

Pour tout raccordement d'effluents non domestiques, une autorisation de déversement devra être demandée à la commune.

3 - EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau de collecte ou de fossés évacuant ces eaux 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 sur le terrain et des dispositifs de limitation des débits évacués de la propriété, adaptés à l'opération et au terrain (infiltration, stockage temporaire des eaux), seront réalisés à la charge exclusive du pétitionnaire ou du porteur de l'opération.

A cette fin, et sauf en cas d'impossibilité technique avérée, des solutions d'aménagement de surfaces drainantes seront privilégiées afin de favoriser l'absorption de l'eau par le terrain naturel.

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE ET ASSIMILES

Dans les opérations de lotissement et ensembles d'habitation, les réseaux 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

² Voir le document du SDIS en dernière page du règlement

paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – Dans la zone 1AU (hors secteurs 1AU de Darré les Berges, 1AU de Saint Sernin et 1AUb), toute construction devra être implantée à une distance :

- de l'axe de la RD 813 au moins égale à :
 - 35 mètres pour les habitations,
 - 25 mètres pour les autres constructions.
- de la limite d'emprise des autres voies au moins égale à 6 mètres.
- de la limite d'emprise des voies internes de lotissements au moins égale à 6 mètres pour les garages et à 3 mètres pour les autres constructions.

2 - Dans le secteur 1AU de Darré les Berges :

- Dans le secteur 1 identifié sur le schéma d'aménagement de principe, toute construction devra être implantée :
 - à au moins 35 mètres de l'axe de la RD 813.
 - à l'alignement ou à moins de 3 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques.
- Dans les autres secteurs identifiés sur le schéma d'aménagement de principe :
 - les constructions et les annexes de plus de 20m² de SHOB devront être implantées :
 - en cas de desserte des terrains par le Nord, dans une bande de terrains d'une largeur maximale de 20 mètres comptée à partir de la limite d'emprise de la voie de desserte.
 - en cas de desserte des terrains par le Sud, dans une bande de terrains d'une largeur maximale de 20 mètres comptée à partir d'une distance de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie de desserte.
 - En cas de desserte des terrains par l'Est ou l'Ouest, dans une bande de terrains d'une largeur maximale de 25 mètres comptée à partir de la limite d'emprise de la voie de desserte.
 - à au moins 3 m de la limite d'emprise des autres voies et emprises publiques.
 - Les annexes de moins de 20 m² de SHOB et les piscines devront être implantées à au moins 3 mètres de la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

3 - Dans le secteur 1AU de Saint Sernin :

- les constructions et les annexes de plus de 20m² de SHOB devront être implantées :
 - en cas de desserte des terrains par le sud, dans une bande de terrains d'une largeur maximale de 20 mètres comptée à partir d'une distance de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie de desserte.
 - Dans les autres cas de desserte, dans une bande de terrains d'une largeur maximale de 25 mètres comptée à partir de la limite d'emprise de la voie de desserte.

- à au moins 10 m de la limite d'emprise du chemin Del Cammas,
- à au moins 3 m de la limite d'emprise des autres voies et emprises publiques.
- les annexes de moins de 20 m² de SHOB et les piscines devront être implantées à au moins 3 mètres de la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

4 - Dans le secteur 1AUb, toute construction devra être implantée :

- à une distance de l'axe de la RD 813 au moins égale à 20 mètres.
- à l'alignement ou en retrait de l'alignement du chemin du Gammas.
- sur la limite d'emprise de la voie ABCD mentionnée au document graphique de détail (pièce n°B3c/M2).
- sur ou en retrait de la limite d'emprise des espaces communs autres que les voies. Les constructions ayant une façade sur la RD 813 seront obligatoirement implantées sur la limite d'emprise de l'espace commun mentionné au document graphique de détail (pièce n°B3c/M2).

Par ailleurs, les constructions à usage d'habitation devront être implantées dans la bande mentionnée au document graphique de détail (pièce n°B3c/M2). En dehors de cette bande, seules pourront être implantées des annexes et piscines.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes ou dont la hauteur de la couverture mesurée à compter du sol avant travaux de terrassement nécessaires à l'opération n'excède pas 1,80 mètre.

5 - Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour les constructions à usage d'équipement collectif.
- à l'exclusion du secteur 1AUb, pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- à l'exclusion du secteur 1AUb, sur les voies internes des opérations d'ensemble à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération, que soient respectées les règles de sécurité et qu'elles soient mentionnées au permis de construire ou à l'autorisation d'aménager.

6 - Dans le cas de constructions en lotissement ou de plusieurs constructions sur un même terrain, l'implantation des constructions sera examinée lot par lot en application de l'article R123-10 du code de l'urbanisme.

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

1 - Secteur 1AU de Darré Les Berges :

- Secteur 1 identifié sur le schéma d'aménagement de principe : les constructions et leurs annexes devront être implantées sur au moins une limite séparative avec une hauteur, telle que définie à l'article 1AU10 sur la dite limite, ne dépassant pas 8,50 mètres.

Lorsque les constructions et les annexes ne sont pas implantées sur la seconde limite séparative, elles seront écartées de la dite limite séparative d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- Secteurs 2 à 6 identifiés sur le schéma d'aménagement de principe, les constructions et leurs annexes devront être implantées :
 - soit en limite séparative à condition que la hauteur mesurée au sommet du bâtiment sur la dite limite n'excède pas 3,50 mètres et que leur longueur cumulée sur ladite

limite ne dépasse pas 20% du périmètre de la parcelle.

- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 – Secteur 1AU de Saint Sernin :

- les constructions et leurs annexes devront être implantées :
 - soit en limite séparative avec une hauteur, telle que définie à l'article 1AU10 sur la dite limite, ne dépassant pas 6,50 mètres.

Dans le cas d'une implantation sur la seconde limite séparative, celle-ci est possible à la condition que la hauteur, telle que définie à l'article 1AU10, sur la dite limite, ne dépasse pas 3,50 mètres.
 - soit à une distance de la dite limite séparative au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3 - Autres secteurs 1AU :

- * Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.
- * L'implantation en limite séparative est admise pour les constructions dont la hauteur mesurée au sommet du bâtiment sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres ni la longueur 8 mètres.

4 - Dans le secteur 1AUb, les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives devront demeurer compatibles avec la forme urbaine mentionnée aux orientations d'aménagement de secteur (pièce n°B2b/M2).

5 - Dans le cas de constructions en lotissement ou de plusieurs constructions sur un même terrain, l'implantation des constructions sera examinée lot par lot en application de l'article R123-10 du code de l'urbanisme.

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

1 – Zone 1AU (hors secteur 1AUb) : Non réglementé.

2 – Secteur 1AUb : les implantations des constructions devront demeurer compatibles avec les orientations d'aménagement de secteur (pièce n°B2b/M2).

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment, non compris les balcons, terrasses non couvertes, débords de toiture, piscines non couvertes.

- 1 - L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la surface de l'unité foncière.
- 2 - Il n'est pas fixé d'emprise au sol dans le secteur 1AUb.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1 - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6,50 mètres.

Dans le secteur 1AU de Darré les Berges, et uniquement dans le secteur 1 identifié sur le schéma d'aménagement de principe, cette hauteur pourra être dépassée pour réaliser un étage

supplémentaire qui aura obligatoirement un retrait minimum de 3 m par rapport à la façade principale. La hauteur maximale autorisée sera dans ce cas de 8,50 mètres.

3 - Dans le secteur 1AUb, en dehors de la bande d'implantation des constructions mentionnée au document graphique de détail (pièce n°B3c/M2), la hauteur des constructions mesurée comme ci-dessus ne pourra excéder 3 mètres.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - DISPOSITIONS GENERALES

Tous les aménagements et constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

* Toitures

Elles devront être en tuiles canal ou similaires. La pente des toitures sera comprise entre 30% et 35%.

Des dispositions différentes pourront être admises dans le cas des constructions à usage d'équipement collectif.

Dans la zone 1AU de Darré les Berges, les constructions auront un axe de faîtage parallèle aux courbes de niveaux.

* Clôtures

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :

- En bordure de voie ou d'emprise publique, par :
 - o un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,60 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.
 - o une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage sur poteaux de teinte sombre.

L'ensemble des clôtures ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,50 mètre.

- En limite séparative, par :
 - o un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,60 mètre surmonté ou non de grille, d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.
 - o une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage sur poteaux de teinte sombre.

L'ensemble des clôtures ne pourra excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

- Dans le secteur 1 de la zone 1AU de Darré les Berges, tel qu'identifié sur le schéma d'aménagement de principe, les clôtures en bordure des voies seront réalisées à l'alignement des constructions.

- En limite d'une zone A ou 2AU, les clôtures seront constituées d'une haie d'essences locales en mélange sur plusieurs étages (c'est-à-dire intégrant des arbres de haut jet, des arbustes et des buissons). Ces haies pourront être doublées ou non d'un grillage sur poteaux de teinte sombre (mur plein et mur bahut interdits).

3 - DISPOSITIONS DEROGATOIRES

Conformément au Grenelle de l'Environnement, des dispositions différentes à celles listées ci-

dessus seront admises pour les constructions principales ou leurs annexes dans le cas de :

- * l'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques à la condition d'être réalisés en toiture ou en façade.
Pour une bonne intégration au bâtiment, ces systèmes doivent :
 - Etre intégrés au plan de la toiture (toiture à pans) ou être intégrés ou surimposés à la façade en recherchant une cohérence de composition avec les autres éléments du bâtiment et en veillant, le cas échéant, au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes.
 - Etre réalisés avec une implantation :
 - o en prolongement ou en partie basse de la toiture,
 - o en bandeau en créant une ligne verticale ou horizontale sur toute la longueur d'une arête de façade ou de toiture (pour les surfaces importantes),
 - o à l'alignement des ouvertures du bâtiment (pour les surfaces de moindre importance).
 - Etre réalisés sur châssis pour les toitures terrasses à condition qu'ils soient masqués à la vue par un acrotère,
 - Etre réalisés en dissimulant les détails constructifs pouvant nuire à la qualité visuelle du bâtiment.
- * L'installation de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.
- * l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre à la condition de rechercher une cohérence de composition avec les autres éléments de la construction,
- * la mise en place de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales à la condition qu'elles soient masquées à la vue par un acrotère.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

1 - Il est exigé :

- * pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement créé sur le terrain d'assiette de l'opération. Dans les opérations d'ensemble, il est exigé en sus 1 place de stationnement pour 3 logements, accessible à l'ensemble des habitants de l'opération.
- * Pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat : 1 place de stationnement par logement
- * pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- * pour les établissements commerciaux de plus de 100 m² une place de stationnement par 40 m² de surface de vente.

2 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle concernant les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.

1 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES VERTS A CREER

- * Les espaces libres des unités foncières bâties doivent être traités en jardin planté et engazonné. Ils comporteront au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain libre de construction dans le cas général,
- * Dans les lotissements et les ensembles d'habitation de plus de 5000 m², 5 % au moins de

l'unité foncière seront aménagés en espaces collectifs accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu.

- * Les espaces collectifs seront conçus et équipés de façon à faciliter leur entretien, à assurer durablement leur usage et leur qualité : choix adapté des essences végétales et du type d'arrosage (intégré ou non), solidité du mobilier urbain, éclairage public économe, accessibilité depuis l'espace public...

Ces espaces peuvent intégrer des bassins de rétention des eaux de pluies, pour leur partie qui n'est pas en eau permanente, à condition qu'ils soient paysagés et aménagés en tant qu'espaces collectifs.

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

- * Dans la zone 1AU de Darré les Berges, l'aménagement de la zone donnera lieu :

- à la création d'un espace boisé en limite Nord de l'unité foncière conformément à l'orientation d'aménagement de la zone et au plan de zonage.
- à l'affectation d'une superficie équivalente à au moins 10% de la surface de l'unité foncière aménagée, à la création d'espaces collectifs accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu.
- à la plantation d'au moins 30% des espaces collectifs.
- à la mise en place d'un bassin de rétention intégré dans la composition paysagère d'ensemble de l'opération.

Sauf impossibilité technique avérée, ce bassin de rétention sera réalisé à ciel ouvert à condition que son accessibilité soit assurée par temps sec, que sa sécurité soit garantie lorsqu'il est mis en charge et qu'il devienne rapidement praticable après un événement pluvieux.

- * Dans le secteur 1AUb, les espaces libres et plantations devront demeurer compatibles avec les orientations d'aménagement de secteur (pièce n°B2b/M2).
- * Le choix des essences utilisées pour les plantations sera fait en référence à la Charte Architecturale et Paysagère jointe au dossier de PLU.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR

