

## Zone AU

### AU1

#### AU1 – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

##### AU1 – Article 1: Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous condition (Voir § suivant)	Interdit
<b>Exploitation agricole et forestière :</b>	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
<b>Habitation :</b>	Logements	X		
	Hébergement	X		
<b>Commerce et activités de service :</b>	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public	X		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	industrie			X
	entrepôt			X
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition			X

Sont autorisés les constructions et aménagements à condition :

- qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU,
- qu'ils soient réalisés sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble (art. R151-20 du CU) sur chaque secteur pouvant se réaliser en plusieurs tranches d'aménagement.

Sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes :

- Commerces et activités de service : sous réserve de compatibilité avec le caractère résidentiel de la zone et en l'absence de nuisances pour les constructions et installations environnantes (nuisances sonores, olfactives, lumineuses, liées au trafic routier...).
- Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, à conditions :
  - De correspondre aux besoins nécessaires à la vie du quartier,
  - Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage,
  - Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
  - Que des dispositions soient prises pour éviter toute pollution et limiter tout risque d'incendie

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sols.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux.

### **AU1 – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme :

- le seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale est fixé à partir des programmes de logements de 10 logements ou plus,
- la part de logements sociaux (arrondi à l'entier le plus proche) est de 20 % minimum du nombre de logements.
- Dans les secteurs AU1a, AU1b et AU1c : la part de de logements sociaux attendue en moyenne est de 20 à 30 %.

## AU1 – II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

Dans les projets de constructions neuves, le pétitionnaire devra démontrer dans sa notice descriptive qu'il favorise la réduction des gaz à effet de serre.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

### **AU1 – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### ***Recul et implantation des constructions***

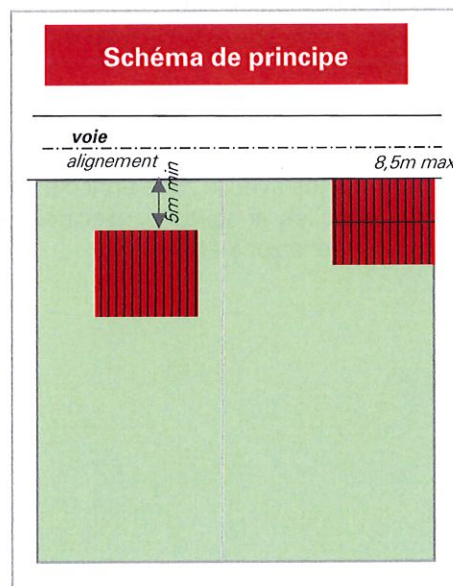
- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées :

- Avec un retrait de 5 mètres minimum de la voie publique ou privée ou de l'emprise publique.
- Lorsque la construction est implantée à l'angle de deux voies, elle pourra s'implanter en limite de l'emprise publique sur un linéaire cumulé de 8,50 mètres compté sur lesdites limites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

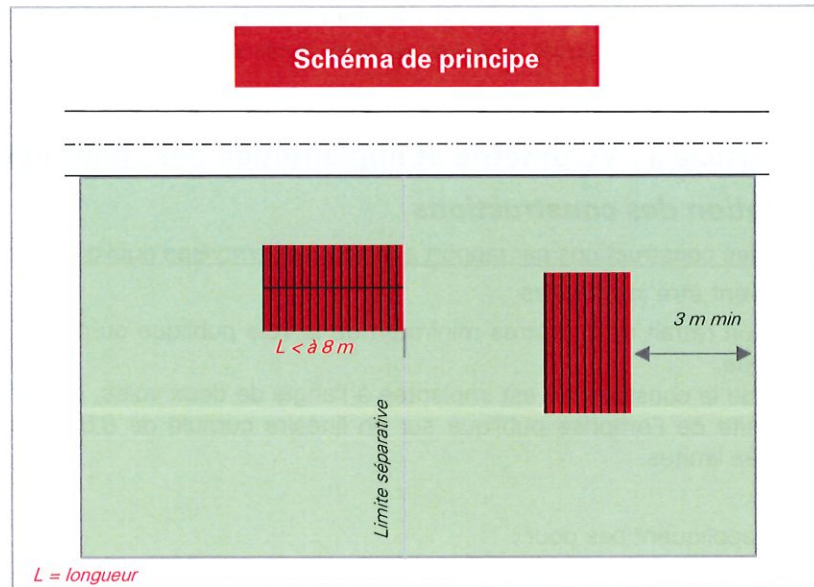
- Les postes de transformations,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Aux aires et lieux de stockage des déchets.
- Les piscines enterrées, non couvertes. Le bord du bassin pourra être implanté avec un recul de 2,00 m. minimum.



- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative, dans la limite d'un linéaire de 8 mètres sur ladite limite,
- Soit avec un recul de 3 mètres minimum.



Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les postes de transformations,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Aux aires et lieux de stockage des déchets.
- Les piscines enterrées, non couvertes. Le bord du bassin pourra être implanté avec un recul de 2,00 m. minimum.

- Implantation par rapport aux limites avec la zone agricole :

- Les constructions, dont les annexes et piscines, seront implantées à une distance minimale de 5 mètres de la zone agricole (A).

### **Hauteur des constructions**

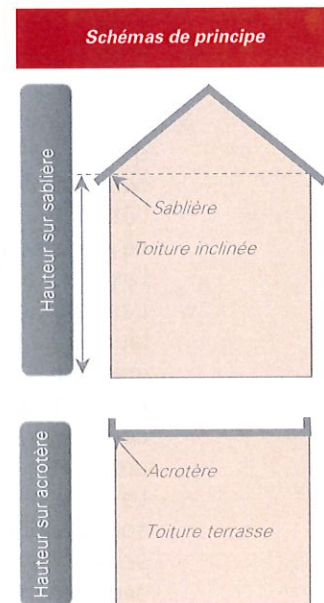
La hauteur de référence maximale des constructions est mesurée au droit de la construction en tout point de la construction sur la sablière ou sur l'acrotère, à partir du terrain naturel avant travaux.

Dans le cas de déblais supérieurs à 1,00 m rendant visible la construction, elle est mesurée au niveau du sol fini.

Un dépassement des règles relatives à la hauteur dans la limite de 10 % peut être autorisé pour les constructions atteignant un niveau de performances énergétique ou environnementale E2C1 labellisé.

La hauteur des constructions est fixée 7 mètres maximum. sur la sablière ou sur l'acrotère

La hauteur des annexes est 3 mètres sur la sablière ou sur l'acrotère, lorsque celle-ci n'est pas attenante à la construction principale.



Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages publics et constructions à usage d'équipements collectifs
- Les surélévations de toiture dans le cadre d'une amélioration de la performance énergétique, dans la limite de 0,6 m.

### **Emprise au sol et densité**

Pour les parcelles d'une surface inférieure à 550 m<sup>2</sup> l'emprise maximale des constructions est fixée à 40%.

Pour les parcelles d'une surface supérieure à 550 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % avec des emprises au sol maximum de 350 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

Les piscines enterrées et non couvertes ne constituent pas d'emprise au sol.

Dans le cas où la construction dépassera le niveau de référence E2C1 avec une labellisation, l'emprise au sol pourra être dépassée, dans la limite de 20%.

## **AU1 – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

- Adaptation au terrain :
- Les constructions devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassements inutiles :
- Pour les terrains plats (pente inférieure à 5%), les mouvements de terres périphériques à la construction supérieurs à 1 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel sont interdits, sauf dans le cas de rampe d'accès à la construction et de constructions enterrées.
- Pour les autres terrains, les mouvements de terre périphériques à la construction sont limités à 1,50 mètre d'un seul tenant, en déblais ou en remblais, sauf dans le cas de rampe d'accès à la construction et de constructions enterrées.
- Les constructions sur pilotis apparents de plus de 1,00 mètre sont interdites.
- Les enrochements et autres soutènement bâtis sont limités à 2 mètres de hauteur.
- Les enrochements sont interdits en limite de l'espace public et en limites séparatives.
- Les déblais/remblais créant des dénivelés en limites séparatives devront être retenus par un dispositif constructif, sinon ils seront interdits à moins de 2 mètres de ladite limite, sauf dans le cas particulier de permis groupés valant division.

- Principe général :
  - En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.
  - Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).
  - Pour toutes constructions, les façades sur cour doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.
  - Les constructions doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Toute imitation d'architecture étrangère à la région est interdite.
  - Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux et couleurs qui s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal.
  - La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de ne pas être visible depuis l'espace public. En cas d'impossibilité ils seront intégrés à la construction et masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.
  - Les éléments techniques tels que climatisations pompes à chaleur ou isolation seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité ils seront encastrés en façade ou masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation publique.

Tout projet de construction cherchera à répondre aux objectifs suivants :

- Limiter l'imperméabilisation des sols,
  - Développer une végétation facteur de confort thermique et de qualité de vie,
  - Penser le projet dans son environnement : conception bioclimatique et performance énergétique.
- 
- Façades :

Les enduits seront de teinte locale dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens historiques en référence. Les couleurs seront choisies dans la palette de couleurs du midi toulousain jointe en annexe et consultable en mairie. Le blanc pur est interdit.

Tout matériau autre que la brique foraine et l'enduit ne sera autorisé que pour de petites surfaces : moins de 20% de la surface de la façade et à condition de s'intégrer avec l'architecture locale issue du passé.
  
  - Toitures :

Le principe est de ramener le maximum d'éléments bâtis sous un même toit.

Les toitures seront de type traditionnel avec une pente comprise entre 20 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles de terre cuite, demi-rondes, de couleur rouge similaire aux toitures des constructions anciennes.

Les toitures plates sont autorisées pour des petites surfaces (surface inférieure) à la toiture principale) ou lorsqu'elles sont végétalisées.
  
  - Percements et ouvertures :

Les percements seront axés verticalement et leurs linteaux alignés horizontalement.

### ***Caractéristiques architecturales des clôtures***

- En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage à condition que celui soit invisible. Les murs maçonnés et occultants sont interdits.
- Les doubléments de clôture réalisés en végétations mortes, canisse, palissade plastique et panneau bois sont interdites sur toutes les limites.
- Les clôtures en limite de voie et emprise publique :

La hauteur maximale est fixée à 1,80 m,  
Elles doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Le blanc est interdit.  
Elles sont constituées :

  - D'un mur maçonné d'une hauteur comprise entre 0,80 et de 1,20m, surmonté ou pas d'une grille à barreaudage vertical fin ou d'un grillage sombre doublé d'une haie.
  - D'un grillage de couleur sombre d'une hauteur maximale de 1,80 m. doublé obligatoirement d'une haie.
  - Lorsqu'un mur de soutènement est implanté en limite de parcelle, il constituera la clôture. Sa hauteur sera limitée à 1,80 m sur ladite limite.
- Les clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale est fixée à 1,80 m.  
Elles doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Le blanc est interdit.  
Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées d'une haie végétale.

### **AU1 – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et des abords des constructions**

#### ***Plantations à maintenir et à créer***

L'accompagnement paysager sera réalisé conformément aux indications mentionnées dans les OAP.  
Une surface de 10 % minimum de chaque opération sera traitée en espace commun aménagé qualitativement par un traitement végétal. Les aires de stationnement végétalisées peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 20% des obligations définies ci-avant.

Les aires de stationnement aériennes seront plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement ou accompagnées d'espaces plantés en pleine terre de 1 m<sup>2</sup> minimum pour 2 places.

Les plantations d'arbres de haute tiges existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stockage extérieures sont interdites.

#### ***Espaces de pleine terre et éco-aménageables***

Sur chaque unité foncière privative :

- Pour les terrains d'emprise foncière inférieure à 550 m<sup>2</sup>, 40 % au moins de la surface doit être traitée en jardin planté et engazonné et doit compter au moins 1 arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> d'espace planté.
- Pour les autres terrains, 50% au moins de la surface doit être traitée en jardin planté et engazonné et doit compter au moins 1 arbre de haute-tige pour 200 m<sup>2</sup> d'espace planté.

Les toits végétalisés peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 10 % des obligations définies ci-dessus.

Les aires de stationnement végétalisées peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 20 % des obligations définies ci-dessus.

Les marges de recul imposées le long des voies et emprises publiques doivent être réservées pour au moins 50% de leur surface à des espaces verts de pleine terre plantés.

## **AU1 – Article 6 : Stationnement**

Le nombre exigé de places de stationnement est arrondi au nombre entier supérieur. Chaque fois qu'une construction ou terrain comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Dans tous les cas, 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.

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - pour les programmes de maisons individuelles : 1 place minimum par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.
  - Pour les programmes collectifs : 1 place minimum par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Des emplacements supplémentaires pourront être exigés sur les parties communes en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.
  - Pour les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitation,...) de plus de 3 lots du stationnement supplémentaires pourra être demandé sur les espaces communs à raison d'une place par lot, logements ou subdivision foncière.

- Pour les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, restauration, service, hébergement hôtelier et touristique, bureau :

1 place minimum pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les espaces de stationnement aériens de plus de 5 places devront être traités avec une surface perméable à l'eau.

Nota : Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut pas satisfaire pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées en matière d'aire de stationnement, tout ou partie des aires de stationnement requises peut ne pas être réalisé sur l'unité foncière concernée à condition qu'il justifie :

- Soit d'une participation prévue aux articles L151-33 du code de l'urbanisme
- Soit d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation et située à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

- Stationnement pour véhicules électriques :

Dans tout projet des attentes de branchement électrique doivent être prévues pour un raccordement ultérieur.

Il est exigé une borne de recharge électrique dans tous les programmes de constructions comprenant un minimum de 10 places de stationnement. Au-delà il faudra suivre les règles imposées par le code de la construction (décret du 13 juillet 2016).

- Stationnement pour deux roues :



- Dans les opérations de logements collectifs et intermédiaires, un espace de stationnement (couvert ou non) pour les deux roues devra être créé conformément au décret du 13/07/2016. On comptera au moins 1 emplacement par logement autorisé. Au-delà de 10 emplacements, le local devra être clos et couvert.
- Pour les constructions à usage de bureaux de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place pour 2 bureaux au stationnement des deux roues (couvert ou non). Au-delà de 10 emplacements, le local devra être clos et couvert.
- Pour toute autre activité, suivre les règles imposées par le code de la construction (décret du 13 juillet 2016).

## AU1 – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

### AU1 – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### **Accès :**

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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.

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.

La largeur des accès ne peut être inférieure à 3,50m.

#### **Voiries :**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile et la défense contre l'incendie.

Il est toutefois demandé une emprise minimale de chaussée de :

- 3,50 m pour les voies en sens unique,
- 5 m pour les voies à double sens de circulation.

Et une emprise de plate-forme de (sauf pour les voies desservant un maximum de 4 logements) :

- 7 mètres pour les voies en sens unique,
- 10 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Les voies nouvelles ou à créer se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds et de secours de faire demi-tour tout en étant conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers.

#### **Les bandes d'accès :**

Les bandes d'accès et de dessertes privées devront présenter une emprise de 3,5 mètres minimum et répondre aux exigences du SDIS.

### AU1 – Article 8 : Desserte par les réseaux

#### **Eau potable.**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux industrielles ou assimilées sont subordonnées à un pré-traitement approprié lorsqu'elles sont admises dans le réseau public de collecte.

## ***Eaux pluviales***

Les constructions et aménagements doivent respecter les prescriptions :

- du Règlement de Service des eaux pluviales de RESEAU31 en vigueur,
- du zonage des eaux pluviales approuvé de la commune et sa notice explicative. La règle de gestion des eaux pluviales diffère en fonction de la trame du zonage des eaux pluviales. Il convient de se référer aux prescriptions correspondantes dans la notice.

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.

En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux, que ces rejets n'accroissent pas significativement le risque de débordement aval des exutoires en cas d'orage.

Avant tout rejet dans le réseau de collecte, une rétention préalable sur la parcelle sera obligatoire. Ainsi un dispositif individuel de rétention devra être mise en place. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire et de l'aménageur.

## ***Autres réseaux***

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain ou avec une technique discrète, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Dans les lotissements et autres opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

L'éclairage public devra se conformer aux exigences de la commune. Il devra être économe en énergie et limiter la pollution lumineuse nocturne.

Les postes de transformation électriques sont soumis à autorisation.

## ***Aires de présentation des déchets***

Les aires de présentation des déchets seront définies selon les normes requises par l'intercommunalité compétente.

