

ZONE 1AU


Caractère de la zone

La zone 1AU, comprend plusieurs sites : L'Enclos, Gandillou et Canans. Ces zones, en continuité immédiate des zones urbanisées, sont destinées à recevoir une urbanisation à court et moyen terme.

Certaines zones ont une constructibilité subordonnée à la réalisation des travaux de viabilité à l'intérieur des zones (voirie, eau potable, éclairage, électricité, assainissement et défense incendie). Chacun des secteurs devra être aménagé suivant les principes du schéma d'organisation figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Elles sont réservées à l'accueil de l'habitat et d'activités compatibles Elles permettront d'accueillir des opérations d'habitat diversifié, de services et également des équipements publics.

La zone 1AU « L'Enclos » est concernée par les périmètres de protection au titre des Monuments Historiques.

L'ensemble des secteurs délimités par  est concerné par une servitude au titre de l'article L151-15°. Cette disposition permet en cas de réalisation d'un programme de logements d'assurer une mixité et une diversité dans le programme d'habitat avec un minimum de 10 % de logements sociaux.

Les constructions autorisées à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique et repos localisées dans une bande de 100 mètres le long de la RD 820 et 250 mètres pour la voie ferrée Toulouse-Paris, schématisée sur le document graphique, doivent présenter une isolation acoustique minimale contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et n°95-21.

*La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Naturels mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles** dans le département de Tarn-et-Garonne approuvé par l'arrêté préfectoral AP n° 05- 664 du 25 avril 2005 (pièce 6 des annexes servitudes).*

ARTICLE 1 AU 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- 1- Les constructions à destination industrielle, agricole et d'entrepôt.
- 2- Les installations et travaux divers de type :
 - × les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les pistes de karting
 - × les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
 - × les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
 - × les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation préalable (en application de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme).
- 3- L'ouverture de carrières.

ARTICLE 1AU 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous condition(s) :

- 1- Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être compatibles (ne pas compromettre la cohérence et la continuité d'aménagement de la zone concernée) avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.
- 2- Les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation.

3- Dans le secteur de mixité sociale délimité sur le document graphique  :

Dans les opérations et constructions concernées, au moins 10 % du programme de logements devront être affectés à la réalisation de logements locatifs conventionnés à partir d'une opération de 10 logements.

- 4- Les extensions ou modifications des constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas la cohérence d'aménagement de la zone.
- 5- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerces et d'activités de services seront admis à condition de ne pas générer de nuisances.

ARTICLE 1AU 3- ACCES ET VOIRIE

LES ACCÈS ET LES VOIES NOUVELLES DEVRONT ÊTRE COMPATIBLES AVEC L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION CORRESPONDANTE.

1-Accès

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 fond voisin.

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

2-VOIE NOUVELLE

Les largeurs, 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.

Les voies en impasse ayant une longueur supérieure à 80 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement dans laquelle doit pouvoir s'inscrire un cercle de 15 mètres au moins de diamètre comptés entre bordures.

3-PISTES CYCLABLES ET CHEMINEMENTS PIÉTONNIERS

La réalisation de pistes cyclables et cheminements piétonniers sera exigée en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation pour permettre :

- la création de liaisons nouvelles
- le prolongement de liaisons existantes
- la desserte des équipements collectifs.

Les caractéristiques minimales sont :

- Piste mixte piéton et cycle : 2 mètres
ou
- Trottoir et cheminement piétonnier : 1,5 mètre.

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.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel en annexe.

2- ASSAINISSEMENT

a- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement, après traitement éventuel des rejets.

Les conditions et les modalités de raccordements et de déversement des effluents dans le réseau des eaux usées devront être conformes à la réglementation en vigueur.

b- Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur communal.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales :

- o vers un réseau privé collectant ces eaux
- ou
- o par un drainage individuel privé favorisant le stockage et l'infiltration des eaux à la charge du propriétaire.

3- ÉLECTRICITÉ

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1- PAR RAPPORT A TOUTES LES VOIES :

Toute construction nouvelle devra avoir à minima une façade implantée à :

7 mètres maximum de l'emprise des voies existantes ou à créer.

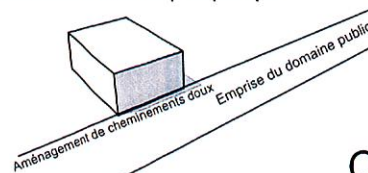
Article AU6

Implantation des constructions par rapport à toutes les voies

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

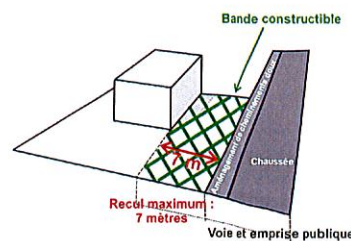


1- Implantation à l'alignement de la voie et de l'emprise publique

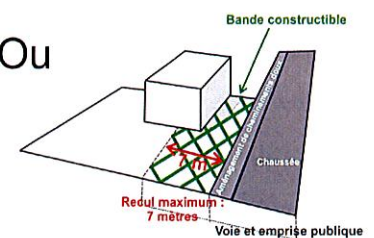


Ou

2- Implantation en respectant un recul **maximum** de 7 mètres à partir de l'emprise de la voie.



Ou



2- DES IMPLANTATIONS DIFFÉRENTES DE CELLES DÉFINIES CI-DESSUS PEUVENT ÊTRE ADMISES :

- * Si l'orientation d'aménagement et de programmation définit une implantation différente.
- * Dans le cas des parcelles à l'angle de 2 voies ou entre 2 voies : la construction principale devra au minimum respecter l'implantation par rapport à une voie.
- * Pour l'extension de bâtiments anciens (existants avant la date d'approbation du présent PLU) dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus qui peuvent être implantés avec le même recul que le bâtiment d'origine.

3- CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS aux annexes, piscines et leurs abris.

ARTICLE AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Toute nouvelle construction devra être implantée :

- * soit en limite séparative
- * soit à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

2- DES IMPLANTATIONS AUTRES SERONT AUTORISÉES

Les piscines ne devront pas être implantées à moins de 2 mètres des limites séparatives.

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

Les bâtiments non contigus devront respecter une distance de 3 mètres minimum entre elles.

ARTICLE 1AU 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur

- * Dans le cas de constructions, ou parties de constructions implantées en front de rue, le niveau de sol à prendre en considération est celui du trottoir, au droit de l'alignement.
- * Dans le cas d'un retrait de la construction par rapport à la voie, la hauteur définie ci-dessous est comptée à partir du sol naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Les équipements d'intérêt général ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE 1AU 11- ASPECT EXTERIEUR

1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GÉNÉRALES

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

2. VOLUMÉTRIE

Le faîtiage principal sera orienté de manière à être parallèle aux courbes de niveaux.

3. COUVERTURES-TOITURES

a- Les toitures traditionnelles

La pente de toiture du bâtiment principal ne peut excéder 35 %.

La toiture devra présenter 2 pentes minimum.

La couverture sera en tuiles de surface courbe « rouge vieilli ».

Les capteurs solaires, climatiseurs et antennes paraboliques doivent être intégrés au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

b- Les toitures contemporaines

Les toitures terrasses sont admises.

4. FAÇADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être dans des teintes permettant une inscription au site environnant.

Les enduits autorisés iront du ton pierre à beige rosé, à ocre jusqu'au ton brique.

Les façades arrières et latérales ainsi que les annexes devront être traitées à l'identique de la façade principale.

5. LES CLÔTURES

Dans les lotissements et ensembles d'habitations groupées, une unité dans les clôtures sera recherchée pour une même opération.

Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 mètre.

ARTICLE 1AU 12- STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Il est exigé :

1- POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITAT :

- × collectif : 1 place de stationnement par logement.
- × Individuel : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher.

2- POUR LES OPÉRATIONS D'ENSEMBLE ET LES GROUPES D'HABITATION :

- × Sur le lot :
1 place sur le lot par tranche de 60 m² de surface de plancher.
- × Dans le domaine public ou collectif :
1 place pour 3 lots.

3 - POUR LES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX aidés avec un prêt aidé par l'État : 1 place par logement.

4 - POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE DE COMMERCE ET D'ACTIVITÉS DE SERVICE NON SOUMIS À L'AUTORISATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE PRÉVUE AUX 1^o ET 4^o DU I DE L'ARTICLE L. 752-1 DU CODE DE COMMERCE :

Il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

5 - POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE ET RESTAURATION :

- × 1 place de stationnement par chambre
- × 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

6 - POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE DE COMMERCE ET D'ACTIVITÉS DE SERVICE SOUMISES À L'AUTORISATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE PRÉVUE AUX 1° ET 4° DU I DE L'ARTICLE L. 752-1 DU CODE DE COMMERCE

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

7 - La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

ARTICLE 1AU 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS À CRÉER

Des espaces verts et collectifs compatibles avec l'orientation d'aménagement devront être aménagées dans le cadre d'opération d'aménagement ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone. Ceux-ci pourront également remplir le rôle de rétention pour les eaux pluviales.

2- PALETTE VÉGÉTALE

Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale « Pays Midi-Quercy / Quercy caussadais » annexée au règlement.

3 - PLANTATIONS SUR LES PARCS DE STATIONNEMENT

Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

ARTICLE 1AU 14-COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 15- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1AU 16- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé