

ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone AU est une zone naturelle ou agricole présentant des enjeux forts en termes de d'urbanisation. Elle est destinée à recevoir le développement futur de la commune à vocation d'habitat, de commerces et de services. Elle s'étend :

- sur le secteur de Cassagne dont l'urbanisation doit s'effectuer selon plusieurs phases et doit garantir des densités moyennes à fortes.
- sur l'îlot Henri Jauvert, délimité au titre des OAP sur le document graphique, à densifier et structurer

Les constructions et installations devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

La zone AU est concernée en partie par le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex-ZPPAUP). Ce périmètre est reporté à titre indicatif sur les documents graphiques.

ARTICLE AU.1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- les constructions et installations destinées aux activités agricoles ou forestières ;
- les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

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

- les constructions et installations à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble à dominante d'habitat portant sur la totalité du secteur ou respectant le phasage décrit dans les orientations d'aménagement et de programmation. L'opération d'ensemble doit s'inscrire dans les orientations d'aménagement définies par le P.L.U. et affecter au minimum 20 % du programme à du logement social bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des formes actuelles de financement possibles ;
- dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex ZPPAUP), toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans son règlement joint en annexe du PLU ;
- sur le secteur de Cassagne, délimité au titre des OAP sur le document graphique, les constructions et installations à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble à dominante d'habitat de densité minimum de 30 à 35 logements à l'hectare et portant sur le phasage décrit dans les orientations d'aménagement et de programmation. Le secteur concerné par la phase 1 a pour vocation à être urbanisé en premier. L'aménagement du secteur concerné par la phase 2 ne sera permis qu'après la consommation (PC accordés) de 70 % de logements autorisés (densité mini x surface zone 1) sur le secteur de la phase 1. L'aménagement du secteur concerné par la phase 3 ne sera permis qu'après la consommation (PC accordés) de la totalité de logements autorisés de la phase 1 et 70% de logements autorisés (densité mini x surface zone 2) sur le secteur de la phase 2. L'opération d'ensemble de chaque phase doit s'inscrire dans les orientations d'aménagement définies par le P.L.U. et affecter au minimum 20 % du programme à du logement social bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des formes actuelles de financement possibles.

ARTICLE AU.3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et les voiries doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies par le P.L.U.

3.1 - ACCES

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimum de 3,5 m). Les normes minimales figurent dans le rapport de présentation.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

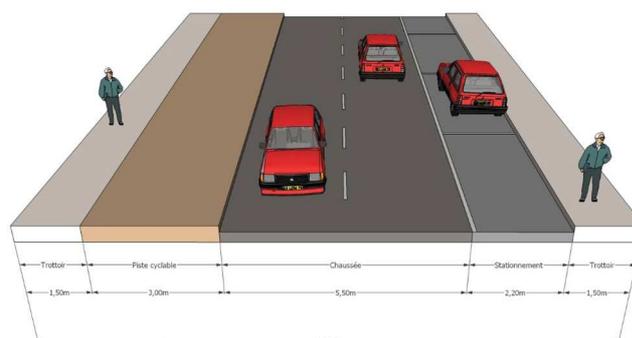
3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des nouvelles voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimale de 3,50 m pour les voies à sens unique, 5,5 m pour les voies à double sens).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Par ailleurs sur le secteur de Cassagne délimité au titre des OAP sur le document graphique:

- Les nouvelles voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons de part et d'autre de la voie, d'une largeur minimum de 1,50 mètre.
- Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour. Les voies en impasse doivent prévoir l'aménagement d'au moins un trottoir, d'une largeur minimum de 1,50 mètre. Cette disposition ne s'applique pas aux voies desservant moins de trois lots ou dont la longueur est inférieure à 10 mètres.
- Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.
- Les profils types des voies principales devront respecter les prescriptions graphiques ci-dessous :



3.3 – PISTE CYCLABLE ET CHEMINS PIETONNIERS

Des pistes cyclables et de chemins piétonniers devront être réalisés, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics, sur les voies principales.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les pistes cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les pistes cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

ARTICLE AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours du Tarn et Garonne.

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction doit 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.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur le terrain.

La gestion des eaux pluviales pourra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3 - ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION :

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...) ou enterrés sous le domaine public.

4.4 - ORDURES MENAGERES :

Dans les opérations d'ensemble ou les bâtiments de logements collectifs, les besoins seront déterminés selon l'avis du service de collecte. Dans le cas où un aménagement ou local serait nécessaire, il doit s'intégrer dans le milieu existant et bénéficier d'un traitement extérieur de qualité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal.

ARTICLE AU.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

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

Dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex ZPPAUP), toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans son règlement joint en annexe du PLU.

Dans le secteur de Cassagne délimité au titre des OAP sur le document graphique, par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

- Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existante ou à créer, soit à une distance des voies et emprises publiques existantes ou à créer égale à 5 mètres.
- Pour les implantations des constructions et installations en limites des cheminements piétonniers ou des espaces publics autres que les voiries, celle-ci pourra se faire à l'alignement ou à une distance au moins égale à 3 mètres.
- Les piscines doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.
- Les annexes, hors piscines doivent être implantées (constructions et installations dont la surface de plancher ou d'emprise est inférieure ou égale à 20 12 m² et la hauteur inférieure à 3,5 m mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère), soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, soit à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.

Dans l'îlot Jauvert, délimité au titre des OAP sur le document graphique, les implantations seront compatibles avec les principes définis par l'OAP pour ce secteur.

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

Dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex ZPPAUP), toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans son règlement joint en annexe du PLU.

Dans le secteur de Cassagne, délimité au titre des OAP sur le document graphique, par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

- A l'intérieur d'une bande de 20 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions et installations doivent être implantées sur une au moins des 2 limites séparatives aboutissant aux voies. En cas d'implantation sur une seule des 2 limites séparatives aboutissant aux voies, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.
- Au-delà d'une profondeur de 20 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies et emprises publiques :
- Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

- Les annexes, (constructions et installations dont la surface de plancher ou d'emprise est supérieure ou égale à 12 m² et la hauteur inférieure à 3,5 m mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère), hors piscines, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres. Pour les annexes d'une surface inférieure à 12 m², l'implantation est libre.
- Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.
- Les constructions et installations devront être implantées à une distance d'au moins 4 mètres du bord des émissaires naturels ou fossés mère à ciel ouvert, non canalisés en souterrain.

Dans l'îlot Jauvert, délimité au titre des OAP sur le document graphique, les implantations seront compatibles avec les principes définis par l'OAP pour ce secteur.

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

Non règlementé.

ARTICLE AU.9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE AU.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère.

Dans le secteur de Cassagne, délimité au titre des OAP sur le document graphique, les constructions ne doivent pas dépasser 9 m à l'égout du toit ou 10 m à l'acrotère soit R+2.

Dans l'îlot Henri Jauvert, délimité au titre des OAP sur le document graphique, les constructions ne doivent pas dépasser 7 m à l'égout du toit, soit R+1+combles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex ZPPAUP), toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans son règlement joint en annexe du PLU.

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée ;
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 11.1 et 11.2 ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

Dans le cadre de réaménagement ou de réfection de constructions, les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

11.1 – FAÇADES – COULEURS - ASPECTS

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux et s'intégrer dans le milieu urbain environnant.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être en général dans les tons « sable » ou dans les tons de la brique foraine. Les couleurs des enduits doivent être en conformité avec la palette de couleurs jointe en annexe du présent règlement.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux vérandas.

11.2 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Pour les constructions et leurs annexes, les toitures doivent être en tuiles de teinte terre cuite de forme courbe et leur pente ne devra pas dépasser 35%.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, toitures terrasses, etc....) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

La pose de capteurs ou de panneaux solaires destinés à la production d'énergie électrique et/ou thermique doit être intégrée dans le plan de toiture des constructions. Les constructions et installations intégrant des toitures de type contemporain ne sont pas soumises à cette disposition.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3 - CLOTURES

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Elles doivent être constituées :

- soit par un mur plein traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces ;
- soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement.

ARTICLE AU.12 - STATIONNEMENT

La création d'un local ou aire de stationnement pour les deux-roues est obligatoire pour les opérations d'ensemble de plus de 5 logements à raison d'une place de stationnement par logement.

Dans l'îlot Jauvert, délimité au titre des OAP sur le document graphique, les stationnements seront compatibles avec les principes définis par l'OAP pour ce secteur.

Dans le secteur de Cassagne, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

Il est exigé

- deux places de stationnement pour les véhicules motorisés légers au minimum par logement ;
- une place de stationnement pour les véhicules motorisés légers par logement social.
- une place de stationnement supplémentaire pour les véhicules motorisés légers par lot. Ces places doivent être annexées aux voies publiques.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE :

- le nombre de places de stationnement sera déterminé selon la nature de l'opération en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.
- en outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

AUTRES CONSTRUCTIONS :

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

ARTICLE AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans toute la zone AU :

Le positionnement et la surface des espaces libres doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations d'essences locales au moins équivalentes.

Dans le secteur de Cassagne,

- les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale au moins pour 4 emplacements
- sur chaque lot, 20 % au moins de la surface totale doivent être aménagés en espace vert (jardin planté d'arbres d'essence locale et/ou gazonné).
- dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 10 lots, 20% au moins de la superficie de l'opération doivent être aménagés en espace libre commun accessible à vocation de loisirs et de détente. Cet espace doit être planté d'arbres d'essence locale. Plusieurs espaces libres communs peuvent être prévus. Leur taille minimale ne pourra être inférieure à 1000 m².
- en outre, un espace vert situé au bord du ruisseau de Ségonde devra être prévu, tel que spécifié aux orientations d'aménagement et de programmation.

Dans l'îlot Henri Jauvert, délimité au titre des OAP sur le document graphique, la totalité du secteur d'OAP devra respecter un coefficient de pleine terre et éco-aménagé de 40% minimum, ainsi que la palette végétale de l'OAP pour les plantations.

ARTICLE AU-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014

ARTICLE AU-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AU-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dès lors qu'il est existant, toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques.