



# LA ZONE 1AU

**CARACTERE** : Il s'agit des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

La zone est composée de 2 secteurs :

1AU, destiné à accueillir de l'habitat avec un assainissement autonome.

1AUc, destiné à accueillir de l'habitat avec un assainissement collectif.

1AUe, destinée à accueillir des constructions artisanales et l'habitat lié.

## Rappel :

Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme sont soumis au permis de démolir au titre de l'article L.430.1.d. du Code de l'Urbanisme et à installations et travaux divers au titre de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Dans tous les secteurs :

- Les constructions et installations à usage industriel, d'entrepôts commerciaux ;
- Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage ;
- Les constructions à usage artisanal ou commercial à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les terrains de camping, le stationnement de caravanes isolées, les habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux.

Dans le secteur 1AU de Vignes-Blanches :

- Les constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

Dans le secteur 1AUe de Peyroutas :

- Les constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

## ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans tous les secteurs :

- Les constructions y compris leurs annexes à condition qu'elles soient compatibles avec les schémas d'orientations des « Orientations d'Aménagement » du présent PLU et qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat.
- Les constructions à usage artisanal, commercial ou à vocation de service à condition qu'elles intègrent les mêmes contraintes architecturales que les habitations et sans représenter des inconvénients majeurs pour le voisinage notamment en matière de salubrité publique et d'environnement ;
- L'extension ou la création d'installations classées soumises à simple déclaration ainsi que celles soumises à autorisation, sous réserve qu'elles ne produisent aucune nuisance grave pour l'environnement immédiat ;
- Les installations d'intérêt général à condition que les raisons techniques l'imposent ;
- L'aménagement ou l'extension des bâtiments existants y compris les changements de destination à condition qu'ils aient pour effet la conservation du patrimoine bâti de qualité ;
- Les annexes liées aux bâtiments et activités existants à condition qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat ;



- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition que son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et à condition de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ;
- Les installations et travaux divers à condition que ce soit des terrains de jeux de sports ou des aires de stationnement ouvertes au public.
  - Les constructions y 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 le règlement. A l'exception de la zone de Vignes Blanches où la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble est imposée. De plus dans le cas d'opération d'ensemble, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels, qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés, selon une base minimale de 100 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé. Leur évacuation se fera progressivement par des aménagements paysagers, vers un exutoire approprié.

Dans le secteur 1AU de Vignes-Blanches :

- Les constructions lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble à condition qu'elle occupe une superficie minimum de 1 hectare ou le solde du secteur.
- L'urbanisation des secteurs se fera dans l'ordre chronologique. Le secteur « 2 » ne pourra être construit que lorsque 50 % du secteur « 1 » sera construit. Le secteur 3 etc...

Dans le secteur 1AUe de Peyroutas :

- Les constructions y compris leurs annexes à condition qu'elles soient compatibles avec les schémas d'orientations des « Orientations d'Aménagement » du présent PLU et qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat.
- Les constructions à usage de dépôt et/ou entrepôt artisanal dans la limite de 200m<sup>2</sup> de S.H.O.N. à condition qu'elles ne représentent pas des inconvénients majeurs pour le voisinage notamment en matière de salubrité publique et d'environnement ;
- Les constructions d'habitation y compris leur annexes (garage, piscine, abris de jardin,...) à condition que le projet se situe sur le même terrain d'assiette que les constructions à usage de dépôt et/ou entrepôt artisanal.
- Les installations d'intérêt général à condition que les raisons techniques l'imposent.

**ARTICLE 1AU3 – ACCES ET VOIRIE**

Tout terrain ne pourra recevoir une des affectations autorisées dans la zone, s'il ne dispose d'un accès sur une voie publique ou privée. Cet accès doit être aménagé de manière à ne pas nuire à la sécurité ni gêner la circulation ou la lutte contre l'incendie. Les voies publiques ou privées doivent être adaptées de par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages des piétons, cyclistes et automobiles.

Aucun nouvel accès direct des unités foncières ne sera autorisé sur les routes départementales 45, 42 et 72, à l'exception des voies nouvelles résultantes d'un projet d'aménagement d'ensemble ou pour des unités foncières n'ayant pas d'accès sur d'autres voiries.

Pour les unités foncières desservies par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voirie supportant le moindre trafic.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile répondront aux largeurs minimales suivantes :

- Chaussée à double sens : 5m
- Chaussées sens unique 3.5m



- Plate-forme : 8m hors fossés
- Trottoirs, pour un côté, et cheminement piéton : 1,40m
- Stationnement linéaire : 2.20m
- Piste cyclable : 3m pour un double sens, 1.50m pour un sens unique

Les impasses ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible.

Dans les autres cas, elles seront provisoires dans l'attente d'une tranche d'aménagement suivante. Elles feront une longueur maximum de 100m et seront aménagées dans leur partie terminale par une placette de giration dans laquelle s'inscrit un cercle d'un diamètre au moins égal à 15 mètres entre bordures.

#### **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Cf. Articles L.332.15, L.111-4 et R111-2 du code de l'urbanisme.

Ces constructions devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

#### **ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour les unités foncières non desservies par un système d'assainissement collectif : les dispositions du schéma communal d'assainissement devront être respectées.

#### **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 5m par rapport aux limites d'emprise des voies.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- Pour les bâtiments liés à l'exploitation de la route;
- Pour la construction d'annexes ou de piscines;
- pour des raisons liées à des contraintes techniques ou topographiques.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés mères, toute construction devra au minimum être implantée à 4mètres du bord. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) à l'intérieure de cette marge de recul (4mètres), et ce pour permettre le passage d'engins de curage.

#### **Dans le secteur 1AUe de Peyroutas :**

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.



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

La distance comptée horizontalement entre deux bâtiments doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut (hauteur mesurée entre le terrain naturel et le faîtage) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**  
SANS OBJET.

**ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

A l'exception des installations d'intérêt général, la hauteur maximale des constructions doit être fonction de leur intégration dans l'environnement immédiat et des caractéristiques du bâti existant voisin.

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 1 étage sur rez-de-chaussée (R+1) sans pouvoir excéder 7 mètres à la sablière par rapport au terrain naturel.
- Pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements ne répondant pas aux dispositions du § ci-dessus pourront être autorisés à condition que la hauteur de l'extension ne soit pas supérieure à la hauteur de la construction existante.

**ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

**1 - TOITURES**

Elles devront être en tuiles de couleur rouge toulousain ou panachées, et la pente devra être comprise entre 30 et 35%, sauf remaniement et réfection à l'identique.

**2 - LES FACADES**

Les aménagements, agrandissements de constructions existantes devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne les matériaux, dimension des ouvertures, rapports entre pleins et vides. Les enduits seront de finition lissée ou grattée.

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

Des solutions architecturales contemporaines différentes contribuant, elles aussi, à l'unité du paysage pourront être acceptées après avis de l'Architecte Conseil du Département ou du CAUE.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être teintées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Sont interdit :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, agglomérés de ciment.

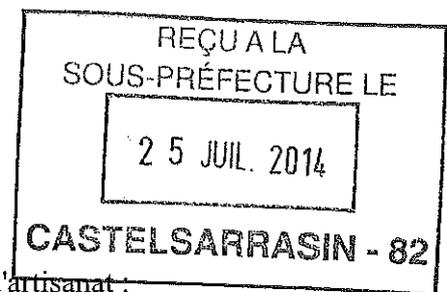
**3 - LES CLOTURES**

La hauteur des clôtures en maçonnerie ne devra pas excéder 1,80 m . Elles pourront être surmontées de grillage et d'une haie végétale, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m. tout compris (maçonnerie et haie)

Les clôtures en maçonnerie doivent être obligatoirement recouvertes (enduits, crépis...) et être en harmonie avec les façades principales.

**4 - LES ANNEXES**

Elles doivent être construites avec des matériaux dont les textures et couleurs seront en harmonie avec celles du bâtiment principal.



Dans le secteur 1AUe de Peyroutas pour les constructions à usage d'artisanat :

1 - TOITURES

La pente des toitures sera fonction des matériaux utilisés. La teinte de la couverture sera dans les tons foncés. Tout revêtement vif ou brillant sera proscrit. En aucun cas l'utilisation de plaques fibro ciment brutes, ne sera tolérée.

2 - LES FACADES

Les tons de façades, en dehors des matériaux naturels, devront être dans les limites permettant une inscription au site environnant. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que, briques creuses parpaings, ne peuvent être laissés apparents.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

3 - LES TEINTES

Les couleurs vives et brillantes ne seront utilisées que pour des points de détail et interdites en grande masse. Une harmonie d'ensemble sera recherchée.

4 - LES CLOTURES

La hauteur des clôtures en maçonnerie ne devra pas excéder 1,80 m. Elles pourront être surmontées de grillage et doublée d'une haie végétale, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m tout compris (maçonnerie et clôture).

Les clôtures en maçonnerie doivent être obligatoirement recouvertes (enduits, crépis...) et être en harmonie avec les façades principales.

5 - LES ENSEIGNES

Les enseignes seront autorisées uniquement sur la façade d'entrée du bâtiment, à condition qu'elles ne débordent pas de sa surface, ni latéralement, ni en hauteur. Un volume d'avancé sera cependant autorisé sur une distance de 1 mètre.

**ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour toute construction à usage d'habitation, de bâtiments commerciaux et d'une manière générale, pour toute construction destinée à recevoir du public, l'autorité qui délivre le permis de construire, exigera que le pétitionnaire réalise à sa charge, en dehors du domaine public, les aires de stationnement :

Chaque place de stationnement sera de 5m x 2,5m.

Un dégagement sera prévu pour le mouvement aisé des véhicules.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement de plus 50m<sup>2</sup> de SHON.

Pour les constructions à usage de services et de commerces : 1 place pour 25m<sup>2</sup> de surface de vente.

Pour les hôtels et les établissements exerçant une activité de restauration :

2 places de stationnement pour 3 chambres.

1 place de stationnement par tranche de 10m<sup>2</sup> de surface affectée à la restauration (salle de restaurant).

Si pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement prévues, le constructeur sera autorisé pour les places qu'il ne peut réaliser sur son terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, à justifier des places de stationnement manquantes sur un terrain situé dans un périmètre de 300m.

Un ratio pour les garages à vélo est exigé :

- en habitat collectif : 1.50m<sup>2</sup> par logement
- en établissements scolaires : 1 place pour 8 élèves
- en établissement sportifs : 1 place pour 3 places de voiture



- sur les lieux de travail : 1 place pour 5 salariés
- pour les commerces : 1 place pour 10 places de voitures

Pour les réhabilitations, des dérogations éventuelles peuvent être sollicitées lorsqu'un parc à vélos existe à moins de 200m en capacité suffisante.

Dans le secteur 1AUe de Peyroutas :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

**ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES-PLANTATIONS-ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations d'arbres et de haies existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les parkings devront être paysagers (arbres, arbustes, pelouse...).

Dans le secteur 1AUe de Peyroutas :

En limite séparative de la zone 1AUe, il devra être plantés un rideau végétal dense constitué d'essences locales de type : troène, cornouiller sanguin, frênes, érable champêtre, sault marceau,....

**ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

SANS OBJET.