

Chapitre I - Zone AU

Caractère de la zone :

Il s'agit de zones destinées à une urbanisation future dont la destination est l'habitation et les activités compatibles avec l'habitat, urbanisable uniquement sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect des prescriptions données dans le PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Elle comprend :

- les secteurs I-AU₁ et I-AU₂, urbanisables immédiatement car les réseaux sont suffisants à la périphérie immédiate, sous forme d'une opération d'ensemble sur chacun des secteurs;
- les secteurs O-AU urbanisables dans une deuxième phase après réalisation et mise à niveau des réseaux, sous forme d'une opération d'ensemble sur chacun des secteurs et sous réserve que les dents creuses de la zone urbaine soient occupées à 50% minimum (selon constat fait dans le rapport de présentation à la date d'approbation du PLU), et que les secteurs I-AU soient remplis à 70%. Ces secteurs seront ouverts par la voie d'une modification du PLU ou une procédure équivalente.
- Des éléments du patrimoine culturel à préserver au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme ont identifiés sur les plans de zonage.

Section I - Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions à usage d'industrie ;
- le stationnement de caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- les carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, y compris celles liées aux activités agricoles et forestières.

Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Toute construction doit être implantée en recul de 10m des crêtes des berges de tout cours d'eau.

Chaque secteur peut être ouvert à l'urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble sur le secteur considéré. Cette autorisation globale n'interdit pas le phasage

de la réalisation du dit secteur.

Chaque secteur doit respecter les prescriptions du PADD et des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En outre, chaque secteur est conditionné à la réalisation de 33% minimum de logements sociaux. Pour les secteurs les plus petits, une tolérance est offerte si deux ou plusieurs secteurs sont ouverts simultanément, par une même opération, de calculer les 33% de logements sociaux sur l'ensemble des zones considérées, et ensuite de physiquement les répartir sur un ou plusieurs de ces secteurs. Cette tolérance est offerte jusqu'à une surface totale de l'opération de 1,50ha : au-delà de 1,50ha, chaque secteur devra répondre à l'obligation de 33% de logements sociaux sur son emprise.

L'ouverture à l'urbanisation de chaque secteur (I-AU et O-AU) est conditionné à la capacité globale des réseaux de la commune, notamment ses équipements en eau potable.

En outre, en secteur O-AU, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée :

- à la réalisation à 70% des secteurs I-AU₁ et I-AU₂ (réalisation considérée au stade de permis accordés),
- à la capacité des réseaux,
- à l'utilisation d'au moins 50% des dents creuses de la zone urbaine à la date d'approbation du PLU (selon constat fait dans le rapport de présentation),
- à une modification du PLU (ou une procédure équivalente).

Des éléments du patrimoine culturel à préserver au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme ont identifiés sur les plans de zonage. Leur destruction ou transformation est interdite; leur mise en valeur dans leur intégrité physique et patrimoniale est obligatoire.

Section II - Conditions de l'occupation des sols

Article AU 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Si le terrain est clos, un dégagement, d'au moins vingt mètres carrés, permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être aménagé devant chaque portail d'accès depuis la voie publique sur chaque terrain.

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas ces accès et voiries nouvelles ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les accès sur les voies communales sont à privilégier, dès lors que les conditions de sécurité sont réunies. En cas d'impossibilité relevant de la topographie ou de la sécurité, un accès sur la route départementale pourra être admis, après l'obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Général. Les accès devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou les opérations d'ensemble.

Caractéristiques minimales pour les voies et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, pour des habitations des 1^{ère} et/ou 2^{ème} famille (lotissements habitations individuelles ou en groupe) :

- Largeur minimale de la bande de roulement : 3 mètres hors stationnement pour voie sens unique et 5 mètres pour double sens ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kilo Newtons (kN sur l'essieu avant et 90 kN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 9 mètres ;
- Sur largeur $S=12,2/R$ dans les virages dont le rayon es inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètre de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- Pente inférieure à 15%.

Caractéristiques pour les voie et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les habitations de 2^{ème} famille collectif:

- Largeur minimale de la bande de roulement : 3 mètres en sens unique hors stationnement ou 6 mètres à double sens ;
- Pente inférieure à 15% ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kilo Newtons (kN sur l'essieu avant et 90 kN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur $S=15/R$ dans les virages dont le rayon es inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètre de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;

Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

Dans tous les cas, ceux indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation devront mis en oeuvre.

Article AU 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les dispositifs de rétention des eaux pluviales seront réalisés dans le cadre des opérations d'ensemble de chaque secteur, dans le respect des préconisations des orientations d'aménagement et de programmation, sur des espaces libres et publics en favorisant la rétention sous forme de noues, et quand cela est possible l'infiltration. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel. Tout projet doit tenir des écoulements préexistants des eaux pluviales depuis les espaces attenants. Le projet ne doit pas permettre l'envoi des eaux pluviales du domaine public vers le fond voisin, et si besoin, doit tout mettre en oeuvre pour le dévoiement de ces eaux.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale. Une optimisation de la gestion des eaux pluviales nécessite l'établissement d'une étude hydraulique définissant le volume des rejets dans le réseau pluvial routier.

Au titre de la compensation hydraulique, le ratio de 120l/m² devra être pris en compte.

Electricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

Défense incendie :

Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales, ...

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie permettant, en tout temps et en tout endroit, d'obtenir 120 m³ d'eau utilisables en 2 heures.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

Article AU 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementées.

Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est soit sur l'alignement ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, soit en retrait d'au moins trois mètres.

Le long des routes départementales, l'implantation des bâtiments doit être en recul d'un moins 5m.

Les saillies d'auvent ou de balcon sont interdites sur la voie publique.

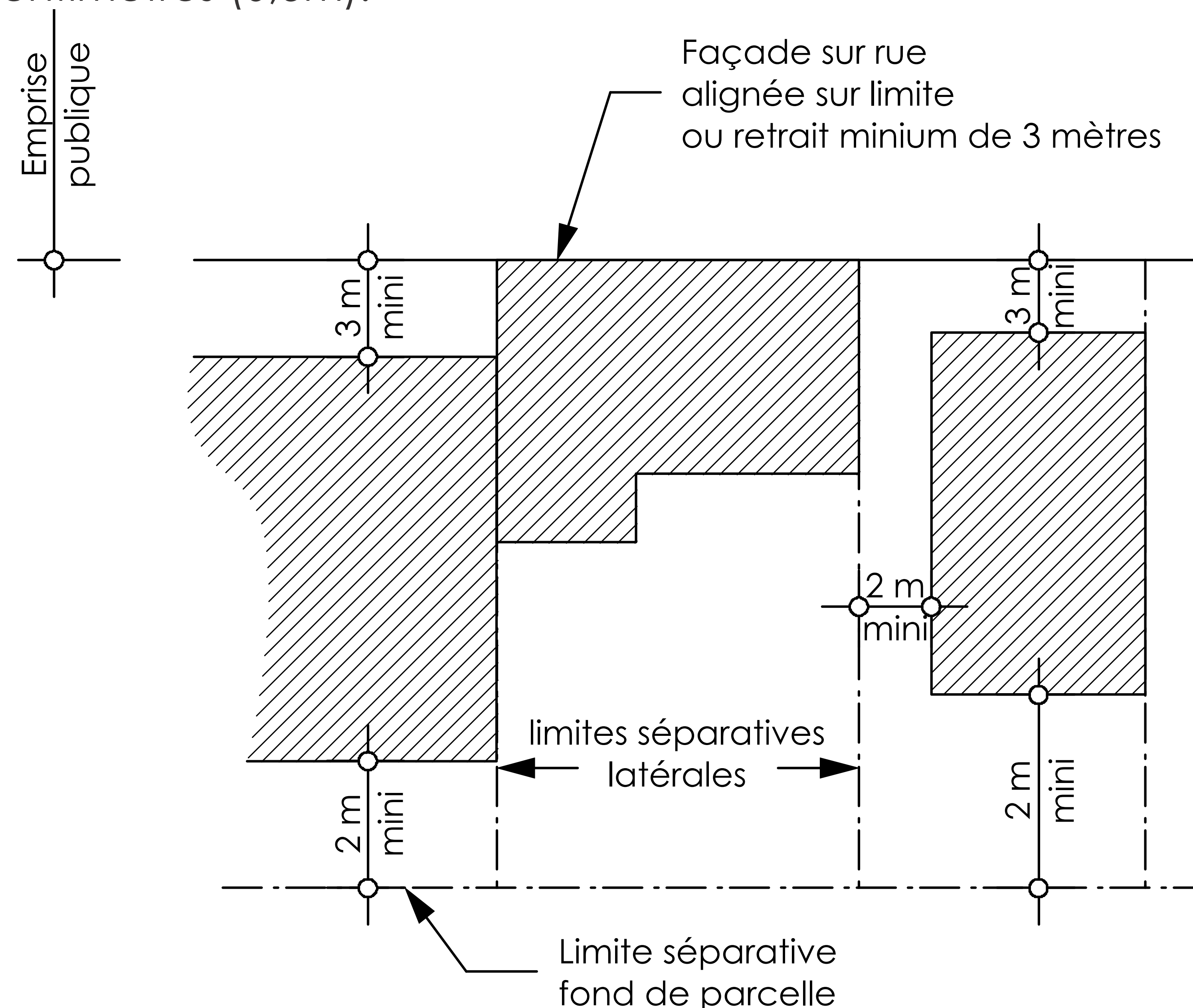
Les piscines doivent être implantées par rapport aux Voies et Emprises Publiques à une

distance au moins égale à 50 centimètres (0,50m).

Article AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments peuvent être implantés en limite de propriété ou avec un recul au moins égal à deux mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à 50 centimètres (0,5m).



Article AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article AU 9 - Emprise au sol

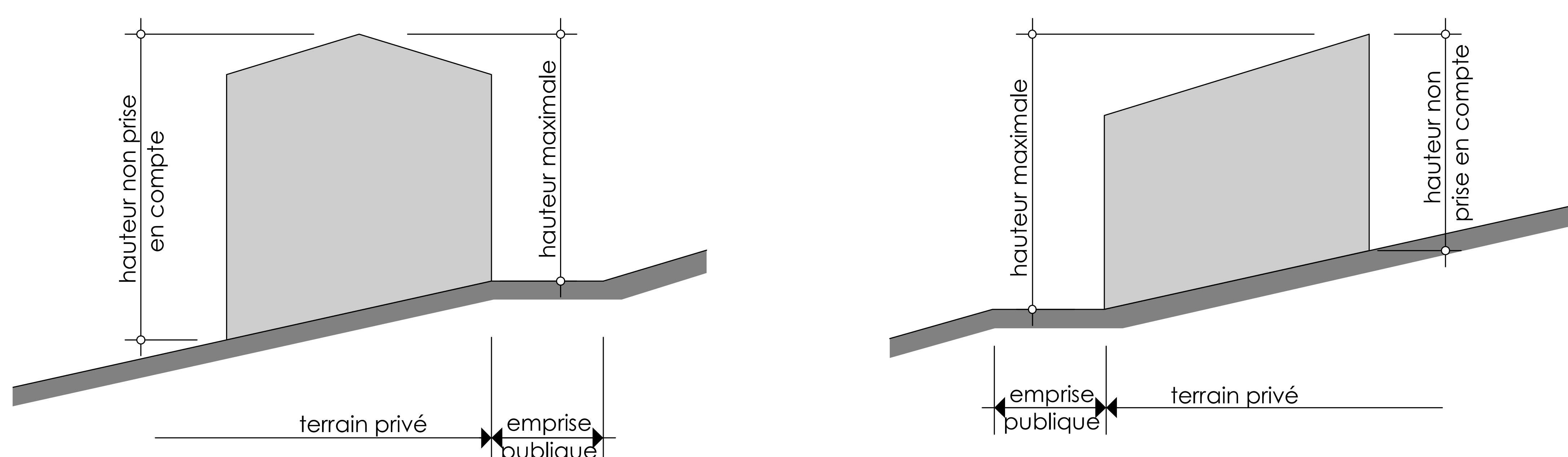
En tout secteur, l'emprise au sol bâtie doit être au maximum de 50% de la surface totale de la parcelle.

En outre, si la construction est réalisée sur deux niveaux, un minimum de 40% de la surface de plancher doit être réalisé à l'étage.

Article AU 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du niveau du terrain naturel en façade sur rue (publique ou privée) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus. Dans les cas de terrain pentu, seule la plus grande des hauteurs sur voie publique ou privée est à considérer. La hauteur sur fond privée n'est pas à considérer.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,50 mètres et le nombre de niveaux à RDC + 2 (soit 3 niveaux maximum).



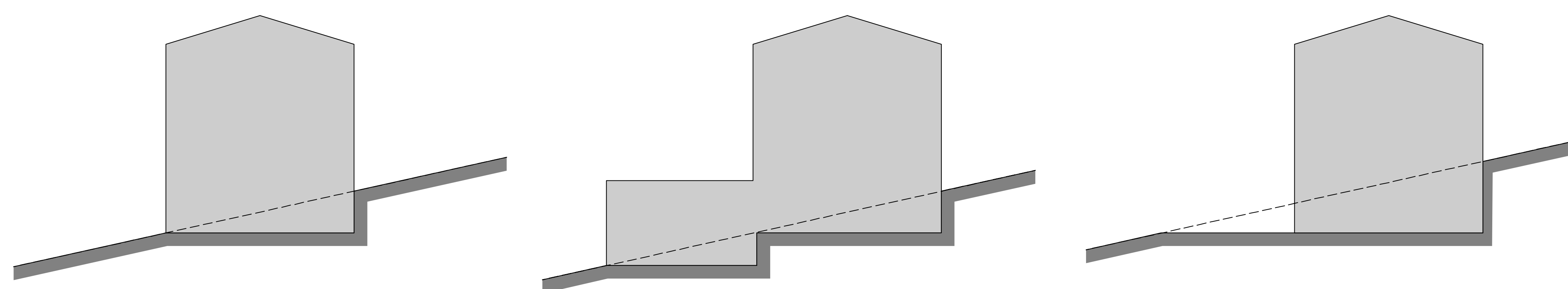
Article AU 11 - Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

La construction doit respecter la topographie du site et les déblais et remblais doivent être limités au maximum.

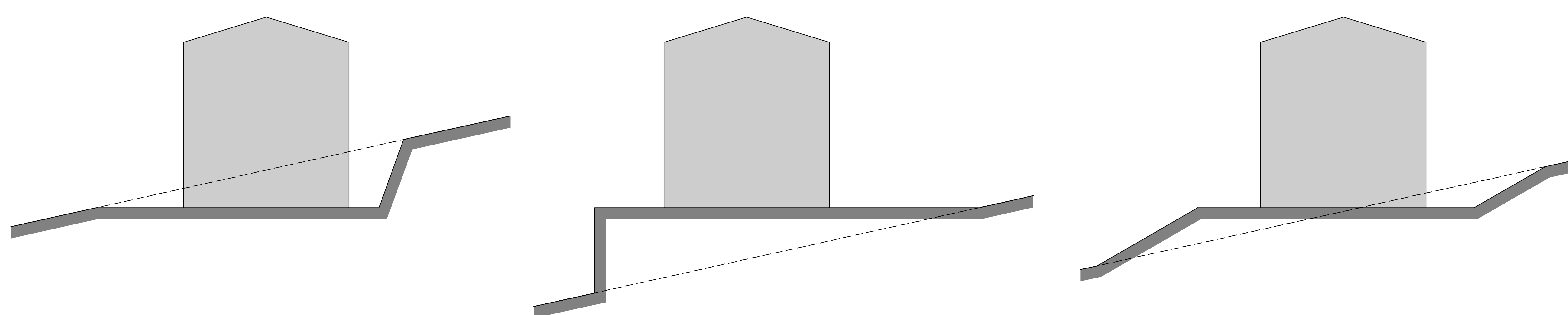
PRINCIPES AUTORISES

remblais ou déblais minimisés par rapport au volume de la construction



PRINCIPES NON AUTORISES

remblais ou déblais trop importants



Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité.

L'utilisation de matériaux novateurs et les concepts faisant appel aux énergies renouvelables sont bienvenus.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une

unité de structure et de composition, elles sont conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

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

Les canalisations, autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent être visibles ni du domaine public ni des fonds voisins.

Les capteurs solaires (eau chaude sanitaire solaire et/ou panneaux photovoltaïques) ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Il doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Ils peuvent couvrir partiellement ou en totalité la toiture.

Les toitures auront une pente maximale de 30 %.

Les toitures terrasses sont admises, partiellement ou en totalité. Les toitures terrasses inaccessibles sont végétalisées.

L'usage du bois, en façade comme pour tout autre élément de la construction, est autorisé, partiellement ou en totalité. En façade, le bois doit garder son aspect naturel (traitement incolore).

- a) Pour les constructions neuves s'inspirant du style du bâti ancien, les règles ci-dessous s'appliquent :

Le sens des faîtages et l'orientation générale du bâtiment doivent être parallèles aux courbes de niveaux.

La volumétrie des constructions doit être simple, en référence aux constructions traditionnelles locales.

Les toitures seront à deux pentes, avec couvertures en tuiles canal, sauf si elles sont composées de dispositifs solaires et/ou de toitures végétalisées.

Les tuiles canal seront de préférence de réemploi.

Les tuiles neuves seront de couleur ocre nuancée. Les couvertures « mouchetées » sont interdites.

Les façades seront enduites au mortier à base de chaux naturelle, en utilisant des sables locaux, finition lissé ou taloché fin, dans le respect des plus vieux enduits traditionnels.

- b) Pour les constructions neuves relevant d'un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas.

Il en est de même pour les bâtiments publics ou à caractère public (ERP), pour qui les règles ci-dessus ne s'appliquent pas.

Doit être préservé le patrimoine bâti ancien : les combles, remises et caves non aménagés, leurs ouvertures ainsi que quelques disjointements derrière les volets, dans les linteaux des portes et fenêtres (voir plaquettes « un toit pour les chauves souris » édité par le CREN Midi Pyrénées et téléchargeable sur son site internet).

Les travaux, installations et aménagements, tels que définis supra, devront être précédés d'une déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, alinéas g et h.

Clôtures

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

Elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale,
- soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale,
- soit d'un mur plein d'une hauteur de 1,50m.

Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

S'ils existent, les murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Article AU 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces, hôtels et restaurants, bureaux et activités : une place par cinquante mètres carrés de surface de plancher ;
- habitations individuelles : une place par logement pour des logements de surface de plancher inférieure à 70m² ; deux places par logement pour des logements de surface de plancher supérieure ou égale à 70m². Au moins une de ces places doit être en accès libre depuis la voie publique.
- logements collectifs : une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement et plafonné à 2 places par logement.

Modalités d'application :

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

Au titre de la compensation hydraulique, le ratio de 120l/m² devra être pris en compte.

Article AU 13 - Espaces libres et plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et, si elles sont nécessaires, les clôtures .

Les éléments architecturaux, les enseignes, l'image de l'entreprise ou de l'activité ne sont autorisés que sous réserve d'une intégration soignée dans le site et du respect des prescriptions architecturales définies dans le présent règlement.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées. La surface plantée sera, d'un seul tenant, de 40% minimum de la surface de la parcelle. Elle sera en outre plantée d'un arbre tige par tranche de 25m².

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Les végétaux bordant le domaine public et les fonds voisins ne devront présenter aucun risque pour la santé humaine : non toxique, non cassante et blessante, non allergisante,...

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins un arbre de haut jet par cent mètres carrés.

Les arbres existants doivent être autant que possible conservés. Si un arbre doit être supprimé, il sera remplacé par deux sujets de même développement en taille adulte.

Doivent être préservés ou restaurés au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, les éléments patrimoniaux, écologiques et paysagers identifiés sur le plan de zonage et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU (sous réserve que cette identification soit reportée sur les pièces du PLU) :

Le petit patrimoine : les calvaires, les croix, les fontaines et bassins, les puits, les murs en pierres sèches, les mazets en pierre, les noues, béals et martelières.

Les continuités écologiques : les arbres isolés, boisements linéaires, ripisylves, haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement, les fossés, noues, roubines, mares, marais, roselières et zones humides.

Les travaux, installations et aménagements, tels que définis supra, devront être précédés d'une déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, alinéas g et h.

Section III - Possibilités d'occupation des sols

Article AU 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

Non réglementées.

Article AU 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

En AU, toute construction doit respecter à minima la norme RT2012.

Pour pouvoir bénéficier du dépassement de hauteur des constructions de 20% prévu à l'article L. 128-1 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que la construction projetée respecte les critères de performance énergétique définis par le label « haute performance énergétique » mentionné à l'article R. 111-20 du présent code ou s'engager à installer des équipements de production d'énergie renouvelable de nature à couvrir une part minimale de la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment au sens du même article R. 111-20.

Apports solaires :

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages.

L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord.

Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation Nord / Sud est privilégiée à l'orientation Est-Ouest.

Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud.
Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.
La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

Article AU 16 - Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques

En AU, la desserte interne de réseau de communication électronique devra être assurée, par tout moyen nécessaire (filaire ou autre).