

ZONE 1AU



SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - 1AU - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt et agricole.
- 2 - Les terrains de jeux et aires de stationnement ouverts au public.
- 3 - Les installations classées sauf celles prévues à l'article 2, ci-dessous.
- 4 - Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- 5 - Le stationnement des caravanes isolées.
- 6 - Les carrières.
- 7 - Toutes les constructions interdites au document CIZI affiné en 2007 (voir annexe 5d).

ARTICLE 2 - 1AU - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 1 - Les constructions et opérations ne pourront être autorisées que si elles sont réalisées sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble recouvrant l'ensemble de la zone (sous-secteur compris).
- 2 - Dans les secteurs de mixité sociale, en application de l'article L-123-1.5.16. du Code de l'Urbanisme, tout programme de logements devra, en sous-secteur 1AUa, affecter 40 % minimum de la surface de plancher à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat (avec un maximum de 6 logements dans le sous-secteur « Pastoureau » et un maximum de 4 logements dans le sous-secteur « Fillaul »).
- 3 - Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement intégrée au PLU.
- 4 - Les constructions destinées à l'accueil d'activités artisanales sous réserve que cette dernière n'entraîne pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.
- 5 - Toutes les constructions autorisées sous conditions d'être compatibles avec la doctrine de l'État relative aux zones inondables (voir annexe 5d).
- 6 - **Sites archéologiques**
Dans les périmètres des sites archéologiques répertoriés et reportés sur le document graphique du PLU tous travaux, installations ou constructions doivent être soumis à l'avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 - 1AU - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1 - Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir, un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- 1.2. Les accès doivent être adaptés à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 3 mètres (bande de stationnement non comprise).
- 1.3. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique
 - Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - Voiries nouvelles

2.1. Voies ouvertes à la circulation publique

Les voiries comprennent non seulement la chaussée mais également toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité des usagers.

- 2.1.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés qu'elles doivent desservir.
- 2.1.2. Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité.

2.1.3. Les **voies ouvertes à la circulation publique** doivent correspondre aux **caractéristiques suivantes** :

- **Les voies à double sens** doivent avoir :
 - . une largeur minimum de 8 mètres, portée à 10 m en cas de stationnement latéral
 - . une chaussée d'une largeur minimum de 5,20 m en fonction de la nature du trafic susceptible d'être supporté.

- **Les voies en sens unique** doivent avoir :
 - . une largeur minimum de 6 m pouvant être portée à 8 m minimum en cas de stationnement latéral.
 - . une chaussée d'une largeur minimum de 3,20 m, portée à 3,50 m minimum en cas de stationnement latéral

- **En cas d'impasse**, le dispositif de retournement devra présenter un diamètre extérieur minimum de 22 mètres.

2.2. Voies privées

Elles doivent être aménagées afin de permettre aux usagers de faire aisément demi-tour et répondre aux caractéristiques techniques permettant l'accès et la manœuvre des moyens de secours.

Cas particuliers possibles

- Voies en impasse

Dans les opérations d'aménagement (lotissement et permis groupés), la longueur totale des voies en impasse ne pourra excéder 80 mètres, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

2.3. Voies cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de voies cyclables et/ou de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers...etc.

Cas particuliers possibles

Dans les lotissements et groupes d'habitations, la largeur minimum des chemins piétonniers doit être de 3 mètres.

2.4. D'autres caractéristiques de voies différentes à celles évoquées aux alinéas ci-dessus peuvent être :

- . Acceptées dans le cadre d'un plan de masse d'ensemble garantissant une bonne conception de l'espace urbain
- . Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des constructions (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie ou cheminement assurant des liaisons entre quartiers, secteurs ou îlots).

ARTICLE 4 - 1AU - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Prescriptions générales

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

2 - Réseau d'alimentation en eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

3 - Réseau d'assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

3.1 – Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire.

3.2 – Eaux pluviales

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole. Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service d'assainissement de Toulouse Métropole et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux.

Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain en accord avec le service d'assainissement de Toulouse Métropole.

4 - Réseaux divers

- 4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain.
- 4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.
- 4.3. Collecte des déchets urbains
Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer aux constructions ou au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.
Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

ARTICLE 5 - 1AU - CARACTÉRISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

Sans objet.

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

- 1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 4 m de l'alignement de toute voie publique ou privée existante ou projetée.
- 2 - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
- 3 - Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit à l'alignement, soit à 0,80 m minimum des voies et emprises publiques.
- 4 - Les piscines (hors piscines couvertes) doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite d'emprise publique et voies publiques et privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

ARTICLE 7 - 1AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - Implantation des constructions (hors annexes) par rapport aux limites séparatives :

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Dans le sous-secteur 1AUa et en limite avec le secteur 1AU uniquement : l'implantation dans la bande comprise entre 0 et 3 mètres de la limite séparative sera possible à condition que les bâtiments implantés dans cette bande, aient une hauteur n'excédant pas 2,80 mètres sur sablière et 4 mètres au faîtage avec une longueur limitée à 10 mètres par limite séparative. Sur la limite séparative, sont admis uniquement le mur pignon et/ou le mur de façade sous sablière.

En présence d'une haie existante dont l'application de ce paragraphe impliquerait la suppression, les annexes devront être implantées à 1,50 mètre minimum des limites séparatives.

2 - Implantation des bâtiments annexes par rapport aux limites séparatives :

Toute construction doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

3 - D'autres implantations sont possibles :

En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur la dite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.

4 - Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à 0,80 m minimum de cette limite.

5 - Les piscines (hors piscines couvertes) doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairage, de salubrité, de sécurité, etc.

Les piscines et bâtiments publics pourront être implantés à moins de 3 mètres des autres bâtiments.

ARTICLE 9 - 1AU - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 10 - 1AU - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions existantes et projetées est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'arête supérieure de la sablière ou de l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 7,30 mètres sous sablière et les constructions seront de type rez-de-chaussée ou rez-de-chaussée plus un étage.

Des adaptations seront possibles dans le cas de terrains pentus mais dans un souci d'adaptation au terrain naturel.

Ces hauteurs pourront être dépassées pour prendre en compte :

- Les dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que : capteurs solaires ou autres...
- Les éléments tels que souche de conduits, ventilation, machineries d'ascenseur etc... sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.
- Les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, etc...).

ARTICLE 11 - 1AU - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Principe d'insertion au paysage urbain et architectural environnant, existant ou futur

Tout projet dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes (rythme, proportions, matériaux, couleurs, ...) doit s'harmoniser avec le caractère du quartier dans lequel il est situé et de l'espace urbain existant ou projet dans lequel il s'inscrit.

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

Les modifications (surélévations, extensions, ...) de constructions existantes doivent être en harmonie avec elles (volume, rythme, proportions, matériaux, couleurs, ...).

2 - Façades et murs extérieurs

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

3 - Les couleurs et les matériaux

Le projet doit comporter une étude de coloration valorisant la composition architecturale et l'espace environnant.

Lorsque la terre cuite est utilisée, notamment sous sa forme traditionnelle la plus connue, la brique, elle doit être mise en œuvre sous forme d'éléments bâtis en pleine masse et peut être apparente sur tout ou partie de la façade ou combinée à d'autres matériaux. Elle peut également être employée en parement collé ou fixé mécaniquement, l'effet décoratif devant alors être affirmé et le pastiche de la fausse brique évité.

Les enduits traditionnels multicouches colorés soit dans la masse, soit par badigeon ou peinture minérale, doivent être privilégiés et préférés aux enduits monocouches et aux peintures organiques.

4 - Toitures

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

Les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou ses dérivés, (tuiles à grandes ondes, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale), sauf si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau. Pour la tuile, la pente sera comprise entre 30 et 35 %. Toutefois, une pente différente peut être autorisée, pour les panneaux solaires ou photovoltaïques.

Pour les bâtiments publics ou collectifs, d'autres matériaux de couverture sont autorisés.

Dans le cas de toitures terrasses, leur végétalisation sera privilégiée.

Les ouvrages en toiture, (cages d'escaliers, capteurs solaires, séchoirs couverts, éoliennes, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier. .

5 - Clôtures

-

Sur rue ou voie publique toute clôture bâtie ou tout mur de soutènement ne dépassera pas une hauteur de 1,20 m.

- En limite séparative dans le cas de mur plein la hauteur ne dépassera pas 0,40 m. La hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1,20 m. Dans le cas de clôtures végétales la hauteur maximale sera de 2 m.

Les retours sur portails ne sont pas soumis à ces dispositions.

6 – Mouvements de terrains :

On utilisera, que ce soit pour les voies ou les habitations, au maximum les techniques de déblai-remblai pour caler au terrain naturel.

En zone inondable :

Les clôtures auront leurs fondations arasées au niveau du sol naturel et permettront l'écoulement des crues.

6 - Installations diverses :

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être déterminée dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure. Les logements collectifs devront prévoir une antenne collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

ARTICLE 12 - 1AU - STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILE ET DEUX-ROUES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de construction de plus de 100 m² de plancher,
- les changements d'affectation des constructions.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

1 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Habitations :

Il est exigé une place de stationnement pour 140 m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logement.

Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, et réalisés par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place de stationnement par logement neuf.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration des constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Dans le cas de lotissements et d'ensemble d'habitations, il est exigé 0,5 place de stationnement par logement dans l'espace collectif.

Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.

Commerces et artisanat

Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.

Équipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher.

Équipements publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places est fixé selon la nature, le fonctionnement de l'équipement et sa localisation.

Il est nécessaire de prévoir une place de stationnement pour 130 m² de surface de plancher.

Autres constructions ou établissements

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

2 – STATIONNEMENT DEUX-ROUES

Les emplacements pour les vélos sont obligatoires, ils doivent être réalisés de manière à être aisément accessibles et couverts sur des emplacements aménagés ou être intégrés aux constructions.

Habitations :

Pour les constructions de plus de 300 m² de surface de plancher (extensions comprises), un emplacement pour le stationnement de deux-roues doit être prévu à raison de 2 % de la surface de plancher projetée avec un minimum de 10 m².

Cet emplacement, facilement accessible, sera de préférence couvert, fermé ou non, et intégré dans le plan de masse de l'opération ou au bâtiment principal.

2.1. Bureaux

Il est exigé une surface minimale de 2 m² (ou 2 places (*)) par 100 m² de surface de plancher.

2.2. Équipements publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places est fixé selon la nature, le fonctionnement de l'équipement et sa localisation.

2.3. Commerces et autres équipements

Des places peuvent être exigées afin de satisfaire leurs besoins propres.

ARTICLE 13 - 1AU - ESPACES BOISÉS CLASSÉS – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 – Espaces boisés classés :

Les dispositions du Code de l'Urbanisme sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, délimités sur le plan de zonage.

2 - Espaces libres et plantations

2.1. Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

Tout arbre abattu et détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

(*) Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

2.2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise de 10 mètres à 14 mètres doivent être plantées sur un des côtés minimum de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété.

Les voies ayant une emprise de 15 mètres et au-delà, doivent être plantées sur les deux côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété.

2.3. Plantations des voies dans les opérations d'ensembles

Toutes les voies structurantes doivent prévoir des plantations de type arbres, arbustes ou massifs aménagées en bosquets.

2.4. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de voiture d'une même variété de haute tige.

2.5. Pour les sentiers existants, leur suppression est interdite.

2.6. Espaces verts à créer :

Sur chaque opération d'aménagement d'ensemble, 5 % au moins de la surface seront aménagés en espace vert collectif d'un seul tenant (jardin planté, gazonné et arboré) non inclus le bassin d'orage.