

# ZONE AU

## Caractère de la zone

**La zone AU**, d'une surface d'environ 22,7 hectares, comprend plusieurs sites : Le village de La Ville-Dieu-du-Temple, Croix de Peyret, La Capnegro, Las Baysses, Charrie-Bas et Mauzaguel. 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.

On distingue deux types de zones AU :

- le secteur AUa : il doit présenter une densité et une forme urbaine proche du cœur du village (UA). Les constructions en R+1 sont privilégiées.
- le secteur AUb : ces zones pourront présenter une forme urbaine moins dense.

L'ensemble des secteurs délimités par  est concerné par une servitude au titre de l'article L.123-1-5-II-4°. 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 20 % de logements sociaux.

**Dans un secteur proche de la gare, une densité minimale a été définie conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-5-III-3°.**

Au plan de zonage est repérée de part et d'autre de la voie ferrée TOULOUSE-BORDEAUX, et de la RD958 une bande à l'intérieure de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé et d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

En outre, considérant que des découvertes fortuites de nouveaux gisements archéologiques sont toujours possibles, l'article L522-5 du code du patrimoine, décret n°2004-490 du 3 juin 2004 doit être pris en compte.

La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Retrait-Gonflement des sols argileux** approuvé le 25 avril 2005, toutes les constructions et installations devront respecter les prescriptions réglementaires en annexe du PLU (pièce 7-4).

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

- a. 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 avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.
- b. Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une seule opération d'aménagement concernant la totalité de la zone AUa et compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation (pièce 3 du dossier).
- c. Les constructions nouvelles et les opérations nouvelles sont admises sous réserve de ne pas compromettre la cohérence et la continuité d'aménagement de la zone concernée.
- d. Dans le secteur de mixité sociale délimité sur le document graphique  :  
Dans les opérations et constructions concernées, au moins 20 % du programme de logements devront être affectés à la réalisation de logements sociaux définis à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation.
- e. Les extensions ou modifications des constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas la cohérence d'aménagement de la zone.
- f. Les locaux destinés à une activité artisanale devront être intégrés dans la même construction que l'habitation et l'affectation principale de la construction devra rester l'habitation.
- g. Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'activités commerciales, services-bureaux et artisanales seront admis dès lors que leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage. Ces établissements seront admis sous réserve que la gêne qu'ils apportent ou les mouvements de circulation qu'ils suscitent restent compatibles avec le milieu environnant.

## ARTICLE AU 3- ACCES ET VOIRIE

LES ACCES ET LES VOIES NOUVELLES DEVRONT ETRE COMPATIBLES AVEC L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION CORRESPONDANTE.

### 1-ACCES

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.

Les accès directs à la RD 958 sont interdits.

### 2-VOIE NOUVELLE

Les dimensions, 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 ne pourront excéder 80 mètres de longueur sauf si elles sont susceptibles d'un allongement ultérieur permettant d'assurer une urbanisation ou une liaison en continuité.

Elles 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 PIETONNIERS

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 : 2,5 mètres
- ou
- Trottoir et cheminement piétonnier : 1,5 mètre.

### 4-LES CHEMINEMENTS IDENTIFIES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE :

Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements figurés sur le document graphique.

## ARTICLE AU 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 au règlement du service d'assainissement collectif de la commune de La Ville-Dieu-du-Temple annexé au PLU.

A défaut de branchement possible sur le réseau public d'assainissement, les eaux ménagères et matières usées peuvent être dirigées sur un dispositif de traitement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et adapté au sol.

#### b- Eaux pluviales

Les règles applicables en matière de collecte et de traitement des eaux pluviales sont définies en fonction de la superficie du terrain concerné par l'opération d'aménagement ou de construction projetée :

- × pour les terrains d'une superficie inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> : Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier désigné par les services techniques compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel ;
- × pour les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 2500 m<sup>2</sup> : Il est fixé un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.
- × pour les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 10000 m<sup>2</sup> (1ha) : Une étude devra définir les limitations de débit de fuite conformément à la loi sur l'eau, par la mise en place d'ouvrages et de dispositifs spécifiques, permettant le stockage et la restitution régulée des eaux pluviales en amont de l'exutoire. Ces ouvrages et dispositifs seront réalisés sur le terrain de projet, et à la charge du pétitionnaire. La méthode de calcul des volumes de stockage sera précisée dans une note technique.

### 3- ÉLECTRICITE

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

### ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

### ARTICLE AU 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 doit être implantée avec un recul maximum de 7 mètres de l'emprise des voies existantes ou à créer.

#### 2- DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES DE CELLES DEFINIES CI-DESSUS PEUVENT ETRE ADMISES :

- \* Dans le cas des parcelles à l'angle de 2 voies : la construction principale devra au minimum respecter l'implantation par rapport à une voie.
- \* Pour l'extension de bâtiments anciens.
- \* Pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...).

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

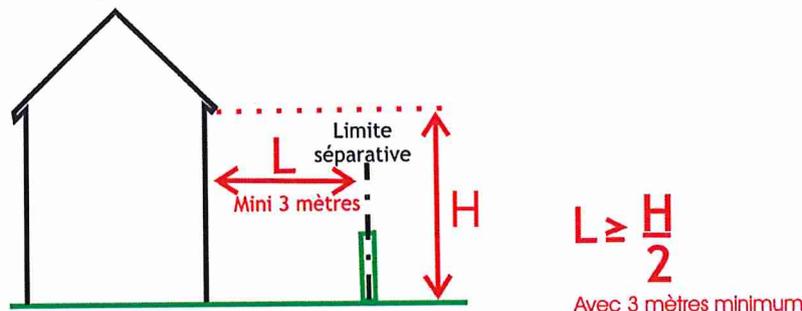
### ARTICLE AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

#### 1- DISPOSITIONS GENERALES

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 AUTORISEES

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

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, repérés sur le document graphique, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres desdits ruisseaux ou fossés. En outre, il ne sera admis aucune clôture à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres) et ce pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien.

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

Les constructions non contiguës devront respecter une distance de 3 mètres minimum entre elles.

## ARTICLE AU 9- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction (bâtiment, piscine, abris, annexes...), tous débords et surplombs inclus.

En zone AUa, le CES est fixé à 0,2.

## ARTICLE AU 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

- × Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur
- × Les combles aménageables peuvent constituer au maximum un étage
- × 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 AU 11- ASPECT EXTERIEUR

### 1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GENERALES

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- × la simplicité et les proportions de leur volume ;
- × l'unité et la qualité des matériaux ;
- × l'harmonie des couleurs.

Sont interdits :

- \* L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- \* L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

## 2. IMPLANTATION ET TERRASSEMENT

Le niveau naturel du sol ne pourra être modifié de façon considérable (égal ou supérieur à 2 mètres) pour la réalisation de constructions et de voie d'accès.

## 3. COUVERTURES-TOITURES

### 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.

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.

### Les toitures contemporaines

Les toitures terrasses sont admises.

## 4. FAÇADES

Les façades devant recevoir un enduit devront être dans les teintes définies par la palette des matériaux annexée au présent règlement. Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

## 5. LES CLOTURES

- \* Le portail sur rue devra être implanté en recul de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.
- \* Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 mètre.
- \* Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 mètre.
- \* Dans le cadre des opérations d'ensemble (lotissements et groupes d'habitation), les clôtures devront être d'aspect homogène pour une même opération et des dispositions différentes pourront être admises. Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 1,80 mètre. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur de 1,5 mètres.
- \* Les clôtures bordant la voie ferrée devront respecter les servitudes d'utilité publiques relatives au chemin de fer annexées au dossier de PLU. Les clôtures ne pourront s'implanter à moins de 2 mètres de la limite fixée dans la pièce servitudes d'utilité publique.

## ARTICLE AU 12- STATIONNEMENT

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

### 1. Stationnement des voitures :

- a - Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.
- b - Pour les constructions à usage de bureaux : Une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- c - Pour les établissements artisanaux et commerciaux : 1 place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

### 2. Stationnement des deux roues :

- a - Pour les constructions à usage artisanal et de bureaux, les ratios minimums sont 1 place par tranche 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- b - Pour les constructions à usage commercial, les ratios minimums sont 1 place par tranche de 10 places de voiture.

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

4. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux d'activités à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE AU 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 1 – COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

Le CBS est fixé à 0,6.

Pour les constructions à usage d'équipement :

Non réglementé.

### 2– ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS A CREER

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.

### 3- PALETTE VEGETALE

Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale « Plaine et terrasse de la Garonne du Tarn et de l'Aveyron » annexée au règlement.

### 4 – PLANTATIONS SUR LES PARCS DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être organisées de manière paysagère. 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 AU 14-COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans le secteur délimité  sur le document graphique, conformément à l'article L.123-1-5-III-3°, il est imposé une densité minimale de 0,18.