

ZONE AUS

Caractère de la zone

La zone AUS, d'une surface d'environ 3 hectares au « Domaine de la Panouille », est destinée à accueillir les activités et l'hébergement de l'association Emmaüs.

Cette zone a une constructibilité subordonnée à la réalisation des travaux de viabilité à l'intérieur de la zone (eau potable, éclairage, électricité, assainissement et défense incendie).

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 AUS 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 et agricole.
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 AUS 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- DISPOSITIONS GENERALES

- × 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.
- × Les constructions à usage d'habitation à caractère social.

ARTICLE AUs 3- ACCES ET VOIRIE

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.

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 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-LIAISONS DOUCES

Toute voie nouvelle doit permettre le déplacement en sécurité de l'ensemble des usagers et notamment les personnes à mobilité réduite (PMR), piétons, cycles et autres usagers doux.

ARTICLE AUs 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 équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la carte d'aptitude des sols et à la réglementation en vigueur jointe en annexe du présent dossier.

b-Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur communal sur la voie publique.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales :

- vers un réseau privé collectant ces eaux
- ou
- par un drainage individuel privé favorisant le stockage et/ou l'infiltration des eaux à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

3- ÉLECTRICITE

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité.

ARTICLE AUs 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUs 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**1- PAR RAPPORT AUX VOIES :**

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul minimum de 7 mètres de l'emprise des voies existantes.

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 dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci dessus sans aggraver l'état existant.
- × Pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...).

ARTICLE AUs 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - 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 différentes peuvent être admises pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

Non réglementé

ARTICLE AUs 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AUs 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 l'égout du toit.
Les équipements d'intérêt général ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE AUs 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. COUVERTURES-TOITURESLes toitures traditionnelles

La pente de toiture du volume principal ne peut excéder 35 %.

La toiture devra présenter 2 pentes minimum.

La couverture sera en tuiles de surface courbe et de couleur vieille tuile.

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

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.

ARTICLE AUs 12- STATIONNEMENT

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

1. Stationnement voiture :

- a - Pour les opérations d'habitations : 1 place par logement.
- b - Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place par poste de travail.
- c - Pour les établissements artisanaux et commerciaux : 1 place de stationnement par 60 m² de surface de plancher de la construction.

2. Stationnement des deux roues :

Pour les constructions, les ratios minimums sont :

- lieux de travail : 1 place vélo pour 60 m² de surface de plancher
- commerces : 1 place vélo pour 10 places de voiture.

3. Les constructions et établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

ARTICLE AUs 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 – COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

Le CBS est fixé à 0,6.

2 – ESPACES BOISÉS ET PLANTATIONS EXISTANTES

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Les arbres de qualité et d'intérêt remarquable doivent être conservés ou remplacés par des arbres de valeur équivalente.

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 AUs 14-COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé