

## ZONE AUFco

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUFco correspond à la nouvelle zone d'activités de la commune, non encore équipée. Elle est destinée à recevoir des établissements commerciaux...

La zone AUFco est fermée à l'urbanisation pour des raisons d'accès.

La zone AUFco a également fait l'objet d'une étude Amendement Dupont (pièce 3.3 du dossier PLU) ; elle comporte également une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Etant fermée à l'urbanisation, la zone AUFco n'est pas règlementée au sein du présent règlement.

### SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE AUFco 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Destinations	Sous destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement		X
	Hébergement		X
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hébergement hôtelier et touristique		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma		X
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public		X

Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X

#### ARTICLE AUF<sub>co</sub> 2 – INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES. AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

En plus des sous-destinations interdites dans l'article 1, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol
- Les dépôts de vieux véhicules ruinés, ainsi que les dépôts de ferrailles, de matériaux ou de déchets
- dans l'enveloppe de la zone inondable du PPR, repérée sur le document graphique selon la légende, les occupations et utilisations du sol interdites dans le PPR (à travers les prescriptions énoncées et annexées au PLU) doivent être respectées dans le présent PLU
- dans l'enveloppe de la zone inondable du PPR, repérée sur le document graphique selon la légende, les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU,

#### ARTICLE AUF<sub>co</sub> 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

### **ARTICLE AUFco 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

SANS OBJET

### **ARTICLE AUFco 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

SANS OBJET

### **ARTICLE AUFco 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

SANS OBJET

### **ARTICLE AUFco 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

SANS OBJET

## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE AUFco 8 – CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION**

SANS OBJET

### **ARTICLE AUFco 9 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE**

SANS OBJET

### **ARTICLE AUFco 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

SANS OBJET

## ZONE AUL

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment équipée (mais équipée à sa périphérie immédiate), destinée à recevoir des activités sportives ou de loisir.

### SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE AUL 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Destinations	Sous destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	<b>Logement</b>	Sous conditions	
	Hébergement		X
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hébergement hôtelier et touristique		X
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	<b>Salles d'art et de spectacles</b>	X	
	<b>Equipements sportifs</b>	X	
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X

## ARTICLE AUL 2 – INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

En plus des sous-destinations interdites dans l'article 1, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol
- Les dépôts de vieux véhicules ruinés, ainsi que les dépôts de ferrailles, de matériaux ou de déchets
- La destruction ou la dégradation des haies et alignements identifiés au document graphique au titre de l'article L151.23

Les destinations des constructions soumises à conditions particulières dans la zone AUL sont les suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient directement liées à la vocation définie de la zone, ou qu'elles soient nécessaires à la direction, à la surveillance ou au gardiennage des constructions projetées ; leur surface de plancher sera limitée à 90m<sup>2</sup>.

## ARTICLE AUL 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS

La mixité fonctionnelle est définie par une orientation d'aménagement et de programmation.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE AUL 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### ◆ REcul PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement, sans pouvoir être à moins de 10 mètres par rapport à l'alignement existant de la voie.

Des implantations autres que celles prévues ci-avant peuvent être autorisées pour des motifs de sécurité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation, ou lignes EDF, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

#### ◆ REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

La règle s'applique lot par lot.

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière, au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation, ou lignes EDF, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

#### ◆ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Non réglementé

#### ◆ EMPRISE AU SOL :

Non réglementé

#### ◆ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

Non réglementé

## ARTICLE AUL 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

### ◆ PRINCIPES GENERAUX :

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle, ou contemporaine, mais ne doivent pas 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les constructions devront être réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment, au regard des émissions de gaz à effet de serre et de la consommation d'eau.

### ◆ CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS :

#### • FACADES :

La couleur des enduits et des peintures de façade devra rester dans les tons discrets et se fondant au milieu architectural et naturel actuel, autour des tons suivants : blanc, beige ou ocre.

#### • TOITURES :

Dans le cas où la construction est dotée d'un toit terrasse, celui-ci devra avoir une pente minimale de 2 ou 3 %, avoir un accès sécurisé permettant le nettoyage, assurer une conception à la planéité parfaite afin de ne pas créer d'anfractuosités utilisables au moustique tigre pour pontes.

#### • ANNEXES BATIES :

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal : mêmes matériaux, et même volumétrie ; les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces.

#### • CLOTURES :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant, de préférence, plusieurs essences végétales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

Dans le cas où elles sont prévues, la hauteur maximale des clôtures sera de 1,80 m ; elles devront être constituées par une maille métallique soudée de couleur verte, dans un seul plan vertical. L'attache au sol ne pourra comporter ni mur bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur verte, sans dés de fondation apparents. Les murs bahuts sont interdits.

• **ENERGIE RENOUELABLE** :

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

✓ En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison

✓ Au sol et en façade : les capteurs solaires sont interdits

L'installation d'éolienne est autorisée au sol sous réserve que sa hauteur (il s'agit de hauteur du mât, c'est-à-dire de la distance entre le sol et le haut de la nacelle) soit inférieure à 12 m; une seule éolienne est autorisée par unité foncière.

**ARTICLE AUL 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

◆ **PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES :**

Les plantations le long des voies seront réalisées à raison de 12 sujets par hectomètre de voie. Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture.

Un minimum de 30% des aires de stationnement devront être perméables (par chaussée drainante ou végétalisation), dont 60% au moins de ces 30% devront être végétalisées.

◆ **AMENAGEMENT PAYSAGER DES SURFACES NON IMPERMEABILISEES :**

Les espaces libres non imperméabilisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. Les espèces arbustives et arborées poussant spontanément dans la région toulousaine seront privilégiées. Les haies de thuyas, cyprès et laurine sont interdites.

◆ **ESPACES BOISES CLASSES :**

Sans objet

◆ **ELEMENTS D'ENVIRONNEMENT REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151.23 :**

Les haies et alignements repérés au document graphique au titre de l'article L151.23 devront être protégés ; ils ne devront être ni détruits, ni dégradés.

**ARTICLE AUL 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

◆ **NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES A 4 ROUES :**



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

◆ **NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS :**

Il est exigé, au minimum, une aire de stationnement couverte de 1,5m<sup>2</sup> par place, à raison de 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface bâtie

### SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### ARTICLE AUL 8 – CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés, ou dangers, pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères.

La largeur minimale d'un accès est fixée à 3 mètres.

Tout accès devra respecter les écoulements des eaux pluviales, maintenir la continuité des fossés et des dispositifs de collecte d'eaux pluviales de la voie sur laquelle il se greffe.

#### ARTICLE AUL 9 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- ✓ d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
- ✓ d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être refusé pour des terrains qui sont desservis par des voies dont les caractéristiques ne correspondant pas à l'importance et à la destination de l'immeuble, ou de l'ensemble d'immeubles, qui y sont édifiés, notamment, en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

◆ **LIAISONS DOUCES :**

La réalisation des liaisons douces figurant dans les orientations d'aménagement est obligatoire. Elles devront avoir une largeur minimale de 2,5m (conformément à la pièce : schémas d'organisation de zones : pièce 3.2 du dossier PLU)

**ARTICLE AUL 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

◆ **EAU POTABLE :**

Toute construction, ou installation, nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

◆ **ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :**

Rappel : L'évacuation des eaux usées, même épurées, dans les caniveaux des rues est interdite.

Conformément à l'annexe sanitaire définissant le zonage assainissement, toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les rejets des eaux usées non domestiques sont soumis à une autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peuvent être subordonnés à un traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

◆ **ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

◆ **RESEAUX ELECTRIQUES ET DE COMMUNICATIONS :**

Pour toute opération d'ensemble (lotissement, groupements d'habitation), les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain.

◆ **ECLAIRAGE PUBLIC :**

L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et lampes à basse consommation, horloge astronomique). Les

luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.