

## ZONE 1AU

### CARACTERE DE LA ZONE :

La zone 1AU comprend des terrains réservés pour des opérations d'ensemble compatibles avec les schémas d'aménagement joints dans le PLU. Elle concerne les terrains en continuité des zones UA ou UB.

La zone 1AU est vouée principalement à de l'habitat, et desservis par le réseau collectif d'assainissement. Dans ces sites, une continuité avec le bâti dense du centre sera recherchée.

On distingue :

- Les secteurs 1AU, qui se situent en périphérie de la zone urbaine, autour des équipements publics
- Le secteur 1AUa, accolé à la zone UA, dont la densité sera supérieure.
- Le secteur 1AUB, au Nord de l'ancienne gare de Cadours
- Le secteur 1AUC, accolé à la voie communale N° 102.
- Le secteur 1AUD, au Nord de la RD 29, au lieu dit Lassoulan
- Le secteur 1AUF, au Sud de la RD 29, au lieu dit Lassoulan

Le secteur 1AUE, de part sa vocation économique, est présenté séparément.

### **ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.**

Sont interdits dans tous les secteurs 1AU

- 1.1. Les constructions à usage
  - industriel,
  - artisanal,
  - agricole et d'élevage,
- 1.2. Les constructions à usage de commerces, de services et de bureaux autres que celles visées à l'article 2
- 1.3. Les constructions et opérations d'aménagement autres que celles édictées dans l'article 2
- 1.4. Les installations et travaux divers autres que ceux visées à l'article 2
- 1.5. les installations classées autres que celles visées dans l'article 2
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,
- 1.7. Le stationnement des caravanes isolées de la construction d'habitation principale.
- 1.8. Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.9. Le dépôt de matériaux.
- 1.10. le dépôt de véhicules

## ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

### 1. Rappels :

- 1.1. l'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration de travaux exemptés de permis de construire dans les conditions prévues à l'article L.422.2 du code de l'urbanisme,
- 1.2. les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.430.1 c du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- 1.3. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 1.4. Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre des 500m définis autour des monuments historiques.

### 2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

- 2.1. Dans les secteurs 1AU, 1AUa et 1AUb, les constructions à usage de commerces, de services et de bureaux, nécessaires à la vie du quartier ou de la cité à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins, et pour les constructions ou extensions de plus de 50m<sup>2</sup>, si elles disposent de possibilités de stationnement et ne créent pas de gêne pour la circulation.

#### 2.2. Les opérations d'aménagement à condition :

- Pour le secteur 1AUa : qu'elles occupent une superficie minimale de 3000 m<sup>2</sup> ou le solde de la zone, et qu'elles soient compatibles avec les Schémas d'Aménagement des secteurs 1AU figurant dans la rubrique « Orientations Particulières » du présent PLU.
- Pour les secteurs 1AU, 1AUb et 1AUd: qu'elles occupent une superficie minimale de 10000 m<sup>2</sup> ou le solde de la zone, et qu'elles soient compatibles avec les Schémas d'Aménagement des secteurs 1AU figurant dans la rubrique « Orientations Particulières » du présent PLU.
- Pour le secteur 1AUc : qu'elles occupent une superficie minimale de 4500 m<sup>2</sup> ou le solde de la zone, et qu'elles soient compatibles avec les Schémas d'Aménagement des secteurs 1AU figurant dans la rubrique « Orientations Particulières » du présent PLU.

#### 2.3. Pour le secteur 1AUf, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec les Schémas d'Aménagement des secteurs 1AU figurant dans la rubrique « Orientations Particulières » du présent PLU et :

- Soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- 2.4. Les installations et travaux divers à condition que ce soient des terrains de jeux, de sports ou des aires de stationnement ouvertes au public.
- 2.5. Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité et au bon fonctionnement des constructions autorisées à condition qu'elles n'aient pas un effet dommageable sur l'environnement ; qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles voisines.

## **ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE.**

### **1. Accès**

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 fonds voisins.

Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minima de desserte, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toutes opérations doivent prendre un minimum d'accès sur la voie publique. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La largeur minimale des accès sera de 4m.

**Aucun accès individuel ne pourra être créé directement sur les RD 29 et RD 24 et RD 24a**

### **2. Voirie:**

L'ouverture et l'aménagement des voies publiques ou privées desservant plus de deux terrains ou deux logements est soumise aux conditions minimales suivantes:

#### **2.1. Voies en impasse :**

Les voiries en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible. Elles devront avoir :

\* 6 mètres minimum de plate-forme pour les voies en impasse desservant plus de 2 logements.

\* 8 mètres minimum de plate-forme lorsque le nombre de logements est supérieur à 6.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères, puissent tourner. L'inscription d'un cercle de 11m de rayon doit être possible dans l'aire de retournement. Cette aire de retournement doit être traitée en espace public.

## 2.2. Autres voies :

Elles devront avoir :

\* 6 mètres minimum de plate-forme et 4 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation.

\* 9 mètres minimum de plate-forme et 5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation. La largeur de plate-forme pourra être portée à 10,5 mètres minimum dans le cas de réalisation de pistes cyclables.

Dans tous les cas, les voies nouvelles devront se mailler avec les voiries existantes.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

### **3. Dans les opérations d'ensemble, les voiries nouvelles seront réalisées avec l'ensemble des réseaux, y compris l'éclairage public.**

### **4. Pistes cyclables et cheminements piétonniers**

Dans chaque opération, des cheminements piétons et pistes cyclables accompagnés d'une trame verte, seront mis en place. Ils devront être en liaison avec les cheminements piétons existants sur les parcelles voisines, où avec ceux envisagés à proximité.

Ces cheminements passeront obligatoirement par l'espace central, afin de mettre ces espaces "en réseau", d'une opération à l'autre.

La sécurité sera assurée au niveau des traversées de ces cheminements par les voiries, par un traitement clair et sobre.

### **5. Les aménagements des secteurs devront être compatibles avec les schémas d'Aménagement des secteurs 1AU figurant dans la rubrique « Orientations Particulières » du présent PLU.**

### **6. Collecte des déchets :**

Dans toutes les opérations d'ensemble, il pourra être imposé la réalisation d'une ou plusieurs aires pour la collecte des déchets.

## **ARTICLE 1AU 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.

### **2. Assainissement :**

#### **Dans les secteurs 1AU, 1AUa, 1AUb, et 1AUc**

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau est interdite.

#### **Dans les secteurs 1AUd et 1AUf**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols jointe en annexes. Si le secteur n'est pas couvert par la carte d'aptitude des sols, une expertise géologique devra permettre de définir le type de filière à mettre en place.

Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés et répondront aux prescriptions en vigueur. Conformément à la réglementation en vigueur, les dispositifs d'assainissement des constructions autres que des maisons d'habitations individuelles devront faire l'objet d'une étude particulière.

Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement au réseau collectif.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau est interdite.

#### **3. Eaux pluviales :**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'infiltration des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, les fossés mères devront être maintenus.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur.

#### **4. Autre réseaux**

Dans les opérations d'ensemble, tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

### **ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

#### **Dans les secteurs 1AU, 1AUa, 1AUb, et 1AUc**

Non réglementé

#### **Dans les secteurs 1AUd et 1AUf**

Dans le cas d'un assainissement individuel, la superficie minimale des terrains est déterminée par la carte d'aptitude des sols. Chaque terrain ne pourra accueillir qu'un seul logement.

## **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Pour des raisons d'ordonnancement et de qualité du tissu urbain, les constructions devront respecter les conditions d'implantation suivantes :

### **1. Dans les secteurs 1AU, 1 AU a, 1AUb :**

#### **1.1. Par rapport :**

- à la RD 47,
- à la rue Malakoff,
- au Chemin rural N°3,
- voies principales internes à la zone et aux espaces publics centraux,

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement de l'emprise publique.

Des décrochements peuvent également être admis par rapport aux alignements définis ci-dessus dans les cas suivants :

- réalisation de bâtiments avec ailes en retour,
- adaptation à l'usage de la construction,
- adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain.
- Dans ces cas, le retrait ne pourra excéder 5m par rapport à l'emprise publique.

#### **1.2. Par rapport :**

- A la RD 24a,
- A la RD 29,
- au VC 11 dit d'en Palanque,
- Aux autres voies,

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement de l'emprise publique, soit avec un recul maximum de 5 mètres de l'emprise publique et garantir une cohérence urbaine avec les parcelles voisines.

### **2. Dans les secteurs 1AUc, 1AUd et 1AUf:**

- Par rapport aux voies existantes ou projetées, les constructions devront s'implanter à 5m minimum de l'emprise publique, et à 10m minimum de l'emprise de la RD 29
- afin de créer de véritables façades de rues,
  - la façade principale devra être implantée en parallèle par rapport à l'axe de la voie, afin de garantir une harmonie de façades à l'échelle de la rue
  - Dans les marges de recul définies, le recul de la construction devra être égal à celui d'au moins une des constructions voisines.

### **3. Les annexes à l'habitat pourront être implantées sur la limite de l'emprise publique.**

### **4. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être accordées, à titre dérogatoire, dans le cas d'opérations d'ensemble privilégiant une**

**cohérence et une harmonie générale, et s'intégrant dans le tissu urbain environnant, ainsi que des constructions ou installations publiques lorsque des raisons techniques ou d'urbanisme l'imposent**

#### **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

**1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. Au-delà d'une bande de 10 m de profondeur depuis la rue, la hauteur maximale de la construction en limite sera de 5,00 m au faîtage.**

**2. La construction en limites séparatives est autorisée, pour une seule annexe à l'habitat d'une superficie de 25 m<sup>2</sup> maximum.**

Pourront être implantés en limites :

- \* le mur pignon, avec une hauteur maximum au faîtage de 3,50m.
- \* la façade sous sablière ; la hauteur de ce mur de façade ne devra pas excéder 2,50 mètres sous l'égout du toit et avec une hauteur maximum au faîtage de 3,50m.
- \* le mur pignon et la façade sous sablière, pour les implantations en angle de parcelle, et dans les mêmes conditions que ci-dessus.

**3. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être accordées, à titre dérogatoire, dans le cas d'opérations d'ensemble privilégiant une cohérence et une harmonie générale, et s'intégrant dans le tissu urbain environnant, ainsi que des constructions ou installations publiques lorsque des raisons techniques ou d'urbanisme l'imposent**

#### **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE.**

Non réglementé

#### **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL.**

Dans les secteurs 1AU, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUf : L'emprise au sol sera limitée à 35%

Dans le secteur 1AUa : L'emprise au sol sera limitée à 50%.

#### **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR.**

**1. Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du

toit, ou sur l'acrotère pour les toits terrasse.

## **2. Hauteur :**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 m à l'égout du toit.

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR.**

### **1. Conditions générales :**

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le caractère local du bâti ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer dans le site. En aucun cas l'aspect des constructions autorisées ne devra avoir un effet dommageable sur le tissu urbain.

Dans le périmètre de 500m autour des Monuments Historiques, les travaux seront soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **2. Façades**

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

Les enduits devront être dans des tons de beige, ocre, paille, rouille. La teinte blanche est interdite.

D'une manière générale, dans les opérations d'ensemble, les façades devront fortement s'inspirer du centre historique :

- Volumétrie
- Rythme,
- Diversité.

### **3. Toitures**

La pente des toitures ne pourra pas excéder 35%.

Les toitures seront couvertes à l'identique des toitures existantes dans le bourg.

### **4. Clôtures et entrées de lots**

- Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades.

- Toutes les clôtures sur rues auront un soubassement maçonné enduit maximum de 0,80m, surélevé d'un grillage ou d'une grille. La hauteur totale ne dépassera pas 1,80m.

- Les clôtures en limite séparatives pourront être constituées d'une grille ou d'un grillage et d'une haie végétale faite d'essences locales. Les haies mono-spécifiques seront proscrites ; la hauteur maximale est de 1,80m.

- Pour les limites extérieures des zones urbaines, juxtaposées au zones 2AU, A ou N, les clôtures seront à dominante végétale, composées d'une haie faite d'essence locale, dense et diversifiée. Elles pourront avoir un soubassement maçonné enduit maximum de 0,80m, surélevé d'un grillage ou d'une grille.

### **5. Emplacements pour la collecte des déchets :**



Les emplacements de collecte des déchets devront être entourés d'un écran végétal fait d'essences locales mélangées, ou d'une clôture en harmonie avec les façades et les clôtures avoisinantes.

#### **6. Petit patrimoine recensé**

Le petit patrimoine recensé, signalé sur le plan de zonage, sera préservé. Sa restauration, évolution, réhabilitation sera respectueuse du caractère d'origine.

### **ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

- 1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies de circulation.**
- 2. Pour les constructions nouvelles, et les changements d'affectation de constructions existantes ayant pour objet de créer de nouveaux logements, et pour les extensions de plus de 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N., il est exigé :**

#### **2.1. Logements et constructions individuelles:**

Il est exigé une place de stationnement pour les constructions de plus de 50 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre de construction avec un minimum d'une place par logement, et un maximum de deux places par logement.

#### **2.2. Opérations d'ensemble :**

Il est exigé deux places de stationnement par lot ou logement, réparties ainsi :

- \* l'une située à l'intérieur de la parcelle ;
- \* l'autre, située à l'extérieur de la parcelle.

#### **2.3. Logements aidés par l'Etat**

Pour les logements locatifs aidés par l'Etat, il est imposé un minimum d'une place par logement.

#### **2.4. Bureaux – services :**

Deux places pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre.

#### **3. Stationnement des deux roues :**

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la SHON projetée, avec un minimum de 5m<sup>2</sup>.

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10<sup>ième</sup> place sera affecté au stationnement des deux roues.

- 4. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.**
- 5. Pour toute construction à usage d'habitation, de bâtiments commerciaux, de bureaux ou industriels et d'une manière générale pour toute construction**

destinée à recevoir du public, l'autorité qui délivre le permis de construire pourra exiger que le pétitionnaire réalise à sa charge, en dehors du domaine public, les aires de stationnement nécessaires aux activités de l'établissement.

6. Si le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées, il pourra être fait application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.**

### **1. Espaces boisés classés :**

*Sans objet*

### **2. Autres plantations existantes :**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

### **3. Espaces libres - Plantations :**

- Sur chaque unité foncière privative, 10 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 250 m<sup>2</sup> de terrain. Dans le secteur 1AUb, un jardin aménagé sera réalisé, sur une superficie minimale de 8000m<sup>2</sup> d'un seul tenant, tel qu'il figure sur le schéma d'aménagement du secteur 1AU figurant dans la rubrique « Orientations Particulières » du présent PLU.

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

- Sur les parcelles en limite avec la zone A et Np, des plantations denses et diversifiées devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écran végétal autour des habitations. Les écrans figurant sur les schémas d'aménagement devront être denses.

\* Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :

Dans les opérations d'ensemble à vocation d'habitations de plus de 10 unités, il sera créé un ou plusieurs espaces collectifs d'aménagement qui sera planté et aménagé en espace public, de nature à permettre le repos, la détente ou le jeu.

La superficie totale d'espace public (places, rues, piétonniers,...) sera au minimum de 30 m<sup>2</sup> par lot ou logement, et jamais inférieure à 500 m<sup>2</sup>. Les placettes seront situées aux carrefours des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se cumuler avec l'espace collectif de ces futures opérations.

## **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

### **1. Dans les secteurs 1AU et 1AUb:**

le COS est fixé à 0,20.

**2. Dans le secteur 1AU a :**  
le COS est fixé à 0,30.

**3. Dans le secteur 1AUc**  
Le COS est fixé à 0.15

**4. Dans les secteurs 1AUd et 1AUF**  
Le COS est fixé à 0.08  
Dans le cas d'un assainissement collectif, le COS sera porté à 0.15

**5. Le COS n'est pas applicable aux bâtiments publics.**