

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER (AU)**

zone AUe

zone 1AU o

zone 1AUe 0

zone 2AU 0

zone 3 AU0

Z O N E AUe

Caractère de la zone

Elle recouvre trois territoires situés dans les quartiers de « Larrieupolis », en limite nord de la commune, de « Courties sud », autour l'échangeur avec l'autoroute A64, et de la « Vie Torte Nord » (AUe a), en limite de la commune de Roques-sur-Garonne.

Les constructions à dominante d'activités artisanales et industrielles, ne pourront être autorisées que sous forme d'opérations d'ensemble et après réalisation des équipements d'infrastructures.

Le secteur **AUe a**, situé au lieu-dit « la Vie Torte Nord », permet l'accueil de commerces.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont comme objectifs essentiels :

- *de proposer, compte-tenu des dominantes d'occupation envisagées sur cette zone, des dispositions proches de celles de la zone UE, en vue d'une harmonisation réglementaire,*
- *de polariser sur ces sites l'accueil futur d'activités, en fonction de leurs caractéristiques dominantes,*
- *d'assurer une meilleure intégration urbanistique des constructions autorisées par l'obligation de les réaliser dans le cadre d'opérations d'ensemble.*
- *d'accueillir des activités compatibles avec leur environnement.*

ARTICLE AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage agricole et les installations classées qui leur sont liées ;
- 2 - Les constructions et les opérations d'ensemble à usage d'habitation sont interdites à l'exception des nouvelles constructions à usage d'habitation autorisées sous-conditions à l'article AUe2.
- 3 - Les constructions à usage commercial sauf dans le secteur AUe a.
- 4 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont interdites et à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article AUe2
- 5 - Les installations et travaux divers de type :
 - les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
- 6 - Les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement isolé des caravanes, soumis à autorisation préalable (en application de l'article R-443-4 du Code de l'Urbanisme).
- 7 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- 8 - Dans les secteurs soumis au risque de mouvements de terrain tels que repérés sur le plan graphique du présent PLU, sont interdites toutes constructions, extensions ou installations énoncées dans Le Plan de Prévention des Risques annexé au présent PLU.
- 9 - Sous les courbes B et C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Franczal : Les nouvelles constructions à usage d'habitat et d'hébergement, et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à long terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article AUe-2.

ARTICLE AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1 - Les nouvelles constructions ne pourront être autorisées que dans le cadre d'opération d'ensemble portant sur la totalité de la superficie de chaque zone et après qu'aient été réalisés les équipements d'infrastructures indispensables (accès, voirie et réseaux divers), conformément aux articles AUe -3 et AUe-4
- 2 - Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés et limitées à 100 m² de Surface Hors Œuvre Nette.
Ces constructions seront intégrées au bâtiment d'activité.
Cependant, les postes de gardiennage, limités à 40 m² de SHON, pourront être implantés à part, à l'entrée de l'unité foncière.

- 3 - Les aménagements et extensions des constructions existantes à usage d'activités industrielles et artisanales ou de dépôts sous réserve qu'ils ne soient pas source de nuisances supplémentaires pour l'environnement immédiat.
- 4 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition d'être soumises à déclaration et compatibles avec le milieu environnant et nécessaires à la vie du quartier et de la cité.
- 5 - **Dans les secteurs soumis aux risques et nuisances** et indiqués au plan graphique du présent PLU :
 - 5.1. **Dans les secteurs soumis au risque de mouvements de terrain**, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées dans Le Plan de Prévention des Risques annexé au présent PLU.
 - 5.2. **Sous les courbes B et C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB)** de l'aérodrome de Franczal, sont autorisés sous conditions, les équipements publics ou collectif, dès lors qu'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique, ou indispensables aux populations existantes.
 - 5.3. Sous la courbe D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Franczal, les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique.
- 6 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des cours d'eau et des fossés.
- 7 - Dans les périmètres des monuments historiques repérés sur le plan de zonage et comme indiqué dans les servitudes d'utilité publique (AC1) figurant en annexe, les travaux sont soumis à consultation obligatoire du Préfet ou du ministre chargé des monuments historiques et avis de l'Architecte des Bâtiments de France selon la nature de la protection.

ARTICLE AUe 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès :

- 1.1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fond voisin.
- 1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 1.3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.4. L'accès éventuel sur les routes départementales sera étudié par les services gestionnaires au regard des conditions de sécurité et d'accessibilité.
- 1.5. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

2 - Voirie nouvelle publique et privée :

- 2.1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
 - 2.2. Il doit être aménagé, dans la partie terminale des voies en impasse, un dispositif permettant aux véhicules lourds de manœuvrer.
- 3 -** D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées dans un souci d'assurer la sécurité des personnes handicapées, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter quartiers, ... et pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets urbains.

Les voies nouvelles publiques ou privées destinées à être ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur de chaussée de 7 mètres au moins, pour les voies à double sens, et de 5 mètres au moins pour les voies à sens unique.

4 - Pistes cyclables et chemins piétonniers :

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, pour renforcer les liaisons inter quartiers ainsi que pour en assurer la continuité sur le territoire communal.

ARTICLE AUe 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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.

Des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec les Services de sécurité. Leur alimentation sera assurée en dernier recours par le réseau public, et après qu'ait été mise en œuvre la combinaison de toutes les solutions alternatives existantes (points d'eau naturels, réserves artificielles,...).

1 - Desserte en eau :

1.1. Eau potable :

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement :

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

2.1. Eaux résiduaires industrielles :

Tout rejet d'eau résiduaire industrielle dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est formellement interdit.

Tout rejet d'effluents industriels bruts dans le réseau public d'eaux usées est interdit, sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables à des eaux usées domestiques.

Les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Une autorisation de déversement devra être instruite en fonction de la composition de l'effluent.

Les établissements consommateurs d'eau à des fins industrielles devront, s'ils en sont requis par le service d'assainissement, être pourvus d'au moins deux branchements distincts:

- un branchement eaux domestique
- un branchement eaux industrielles

2.2. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Par ailleurs, pour des activités générant des rejets autres que domestiques, une autorisation de déversement devra être instruite en fonction de la composition de l'effluent.

2.3. Eaux pluviales :

Les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, que des effluents totalement pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, et uniquement après avis des services techniques concernés.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des services techniques concernés.

Tout rejet doit faire l'objet de mesures de régulation visant à contrôler le débit rejeté dans le réseau pluvial enterré ou superficiel de façon à ne pas aggraver la situation actuelle.

Les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes:

- Débit de fuite : 6 l/s par ha de foncier
- Ouvrage de rétention : 370 m³ par ha de foncier

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Réseaux divers :

3.1. Électricité - Téléphone :

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunications doivent être aménagés en souterrain, pour les opérations d'ensemble, et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.

3.2. Locaux et installations techniques :

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, condenseurs, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, ...), et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

4 - Collecte des déchets urbains :

Un local réservé au stockage des containers des déchets assimilables aux déchets ménagers, ainsi qu'une aire de présentation des containers sera prévu.

Ils devront être déterminés en accord avec le service gestionnaire, et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE AUe 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant

ARTICLE AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

1 - Implantation par rapport aux voies

1.1. Par rapport à la limite d'emprise de l'autoroute A 64, les constructions doivent être implantées à une distance de 40 mètres;

1.2. En bordure de la voie ferrée Toulouse-Bayonne les constructions et de la voie Toulouse-Puigcerda, autres que celles liées au trafic ferroviaire, doivent être implantées à une distance minimale de l'emprise au moins égale à 20 mètres ;

1.3. En bordure de la RD 120, les constructions doivent être implantées à une distance de 75 mètres par rapport à l'axe ;

1.4. En bordure de la RD 63, les constructions doivent être implantées à une distance minimale par rapport à l'emprise de la voie de 25 mètres ;

1.5. En bordure des autres voies, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport aux limites d'emprise ;

2 - Des implantations autres que celles autorisées ci-dessus pourront être admises pour les ouvrages réservés au stockage ou à la présentation des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif ainsi que pour les sas de livraison et pour des bâtiments liés au fonctionnement du service public ferroviaire..

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 10 mètres.

En limite de la zone UB cette distance sera portée à 15 mètres. Dans ce cas, les éléments fonctionnels tels que les systèmes de conditionnement d'air ou tout autres, seront installés en dehors de cette bande de 15 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

ARTICLE AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions spéciales verticales et aux éléments fonctionnels tels que définis à l'article précédent. Cette règle ne s'applique pas aux constructions spéciales verticales et aux éléments fonctionnels tels que définis à l'article précédent. Sous réserve de ne pas entraver l'accès des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

ARTICLE AUe 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions existantes ou projetées ne peut pas dépasser 50% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE AUe 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1 - La hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser 8 mètres, mesurée au point le plus haut du bâtiment, excepté en zone AUea pour les constructions implantées en bordure des voies ferrées, où la hauteur pourra être portée à 12 mètres.
- 2 - Des dépassements de hauteur pourront être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité, pour des éléments de construction de faible emprise ou pour des ouvrages indispensables tels que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation. Les ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

ARTICLE AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Constructions

Toutes les restaurations et constructions seront conçues en fonction du caractère du site de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager. Elles devront favoriser les conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle, les matériaux isolants, l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables et l'adaptation au sol.

Les projets (constructions ou extensions) présentant un aspect novateur et compatible avec le milieu environnant pourront déroger aux règles de cet article.

2 - Toitures

Dans le cas de vues directes, les teintes doivent s'harmoniser avec les couleurs des toitures traditionnelles.

Toutefois, des couvertures de conception différente, tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent être autorisées :

- pour permettre le captage de l'énergie solaire thermique ou photovoltaïque ou pour tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ;
- lorsqu'il s'agit de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

3 - Parement extérieur

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.

Les enduits doivent tenir compte de la palette graphique de référence annexée au présent règlement. Le bois ou tout autre matériau renouvelable peut être admis comme matériaux de façade.

Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment.

Les camaïeux de gris seront employés en cas de bardage métallique. Les chartes graphiques des entreprises pourront être admises si elles s'harmonisent avec la construction et avec le paysage urbain environnant.

4 - Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts industriels

Les réservoirs d'hydrocarbures et les dépôts industriels laissés à l'air libre devront être entourés de haies vives d'une hauteur telle qu'elles les masquent.

5 - Clôtures :

5.1. Excepté pour des impératifs techniques ou sécuritaires nécessités par l'activité, les clôtures seront constituées d'un grillage rigide d'une hauteur maximale de 2 mètres comportant ou non un mur-bahut enduit double-face de 0,40 mètre maximum. Elles peuvent être doublées d'une haie vive.

Les enduits des murs-bahuts doivent s'harmoniser avec la teinte des constructions traditionnelles. Il doit être tenu compte de la palette graphique de référence annexée au présent règlement..

5.2. En limite de la zone UB, la clôture devra être doublée d'une haie vive.

5.3. Dans tous les cas, les clôtures en bordure des voies publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et des carrefours.

5.4. Le long des voies ferrées, les murs pleins sont autorisés à condition que leur hauteur n'excède pas 2 mètres.

6 - Publicités, enseignes, pré enseignes et éclairage

Toute publicité doit respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière et notamment le Règlement communal de Publicité annexé au présent PLU.

ARTICLE AUe 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 – dispositions générales

1.1. Cet article concerne :

- les constructions nouvelles ;
- les changements de destination des constructions.
- les extensions de constructions de plus de 100 m² de surface de plancher hors oeuvre nette,

1.2. Sur chaque parcelle il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

1.3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

2 - Normes minimales exigées

- Bureaux - services :

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type d'établissement, le lieu d'implantation, la fréquentation.

- Commerces

Il est exigé une place de stationnement par 30 m² de surface de plancher hors oeuvre affectée à la vente.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type d'établissement, le lieu d'implantation et de la fréquentation.

- Établissements d'activités industrielles et artisanales :

Pour les établissements industriels et pour les entreprises artisanales, il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

- Équipements hôteliers, de restauration :

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les hôtels-restaurants, les normes ci-dessus mentionnées ne se cumulent pas.

- Stationnement des deux roues :

Des emplacements pour les deux roues sont préconisés. Ils devront être en nombre suffisant, facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

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

ARTICLE AUe 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 - Espaces boisés et plantations existantes

Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

2 - Espaces libres (espaces verts, aires de jeux, cheminement...)

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et de manœuvre, et en particulier l'espace restant libre entre la limite d'emprise de la voie et les bâtiments, doit être en jardin d'agrément planté et gazonné.

La surface des espaces libres doit être au moins égale à 30 % de la superficie du terrain. Les aires de stockage, quelle que soit leur nature, doivent être masquées par des haies vives ou des plantations appropriées.

Pour les projets jouxtant les zones d'habitat, un traitement paysager spécifique (talutage, plantations d'arbustes et de taillis ...) devra être réalisé afin de permettre une bonne intégration des constructions dans leur environnement, et constituer un écran végétal de protection pour les habitations riveraines.

3 - Plantations sur les parcs de stationnement :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement, soit en linéaire, soit en bosquets.

Le recours à des techniques de végétalisation (pavés engazonnés,...) est préconisé.

ARTICLE AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles AUe 3 à AUe 13.

Z O N E 1 A U 0

Caractère de la zone

La zone 1AU0, d'une superficie d'environ 43 hectares, est destinée à l'urbanisation future de terrains non équipés et réservés pour la création du nouveau quartier de Ferrié-Palarin. Elle est située à proximité de la gare et constitue un territoire stratégique pour le développement futur de la commune.

L'urbanisation de l'ensemble de cette zone, à dominante d'habitat, ne pourra intervenir qu'après une modification du plan local d'urbanisme.

Actuellement, la zone 1AU 0 fait l'objet d'un règlement strict y interdisant toute nouvelle urbanisation.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont comme objectifs essentiels :

- *de maintenir le caractère non urbanisable à court terme des secteurs concernés,*
- *d'identifier au travers des zones 1AU0 et 1AUe 0 le futur quartier de Ferrié-Plarin,*
- *d'anticiper, dans le cadre du parti d'aménagement proposé par le PADD, le développement urbain futur de la commune, en préservant des réserves foncières qui permettront à terme son extension,*
- *dans ce contexte, de prévoir des capacités suffisantes pour pouvoir accueillir de nouveaux habitants, en cohérence avec les perspectives d'évolution démographiques déclinées par le PADD,*
- *de participer, au regard des dominantes d'occupation envisagées pour les sites concernés, à l'organisation d'une répartition équilibrée du développement urbain, à l'échelle de la commune.*

ARTICLE 1AU0 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que celles nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, aux réseaux d'intérêt collectif et aux ouvrages publics d'infrastructures.

ARTICLE 1AU0 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Les constructions et opérations nouvelles ne pourront être autorisées qu'après la mise en œuvre d'une procédure de modification du PLU.

ARTICLE 1AU0 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

NEANT

ARTICLE 1AU0 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

NEANT

ARTICLE 1AU0 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

NEANT

ARTICLE 1AU0 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

NEANT

ARTICLE 1AU0 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

NEANT

ARTICLE 1AU0 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

NEANT

ARTICLE 1AU0 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE 1AU0 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

NEANT

**ARTICLE 1AU0 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT
DE LEURS ABORDS**

Clôtures :

Les clôtures en bordure des voies publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et des carrefours.

**ARTICLE 1AU0 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION
D'AIRES DE STATIONNEMENT**

NEANT

**ARTICLE 1AU0 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION
D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE
PLANTATIONS**

NEANT

ARTICLE 1AU0 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NEANT

Z O N E 1 A U e 0

Caractère de la zone

La zone 1AUe 0, d'une superficie d'environ 36 hectares, est destinée à l'urbanisation future de terrains non équipés et réservés pour la création du nouveau quartier de Ferrié-Palarin. Elle est située à proximité de la gare, en entrée nord et sud du futur quartier, et constitue un territoire stratégique pour le développement futur de la commune.

L'urbanisation de l'ensemble de cette zone, à dominante d'activités économiques, ne pourra intervenir qu'après une modification du plan local d'urbanisme.

Actuellement, la zone 1AUe 0 fait l'objet d'un règlement strict y interdisant toute nouvelle urbanisation.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont comme objectifs essentiels :

- *de maintenir le caractère non urbanisable à court terme des secteurs concernés,*
- *d'identifier au travers des zones 1AU0 et 1AUe 0 le futur quartier de Ferrié-Palarin,*
- *d'anticiper, dans le cadre du parti d'aménagement proposé par le PADD, le développement urbain futur de la commune, en préservant des réserves foncières qui permettront à terme son extension,*
- *dans ce contexte, de prévoir des capacités suffisantes pour pouvoir accueillir de nouvelles activités, en cohérence avec les dispositions du PADD,*
- *de participer, au regard des dominantes d'occupation envisagées pour les sites concernés, à l'organisation d'une répartition équilibrée du développement urbain, à l'échelle de la commune.*

ARTICLE 1AUe0 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que celles nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, aux réseaux d'intérêt collectif et aux ouvrages publics d'infrastructures.

ARTICLE 1AUe0 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1 - Les constructions et opérations nouvelles ne pourront être autorisées qu'après la mise en œuvre d'une procédure de modification du PLU.
- 2 - Toute clôture ou construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des cours d'eau et des fossés.

ARTICLE 1AUe0 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

NE ANT

ARTICLE 1AUe0 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

NE ANT

ARTICLE 1AUe0 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

NE ANT

ARTICLE 1AUe0 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

NE ANT

ARTICLE 1AUe0 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

NE ANT

ARTICLE 1AUe0 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

NE ANT

ARTICLE 1AUe0 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE 1AUe0 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

NEANT

ARTICLE 1AUe0 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Clôtures :

Les clôtures en bordure des voies publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et des carrefours.

ARTICLE 1AUe0 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

NEANT

ARTICLE 1AUe0 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

NEANT

ARTICLE 1AUe0 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NEANT

Z O N E 2 A U 0

Caractère de la zone

La zone 2AU0, dont la surface est environ de 2,4 hectares, concerne un territoire enclavé, situé entre le quartier du Récébédou et la zone de Larrieupolis. Au regard de l'absence de véritable desserte du site, la commune a souhaité fermer cette zone, dans l'attente de la réalisation d'une étude visant à proposer l'aménagement cohérent et harmonieux de cet espace.

L'urbanisation de cette zone, à dominante d'habitat, ne pourra intervenir qu'après une modification du plan local d'urbanisme.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont comme objectifs essentiels :

- *de maintenir le caractère non urbanisable, dans l'attente de la réalisation d'une étude d'aménagement,*
- *de prévoir des capacités suffisantes pour accueillir de nouveaux habitants, en cohérence avec les dispositions du PADD,*
- *de participer, au regard des dominantes d'occupation envisagées pour les sites concernés, à l'organisation d'une répartition équilibrée du développement urbain, à l'échelle de la commune.*

ARTICLE 2AU0 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions autres que les installations nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif, aux ouvrages publics d'infrastructures.

ARTICLE 2AU0 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Les constructions et opérations nouvelles ne pourront être autorisées qu'après la mise en œuvre d'une procédure de modification du PLU.

ARTICLE 2AU0 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

NEANT

ARTICLE 2AU0 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

NEANT

ARTICLE 2AU0 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

NEANT

ARTICLE 2AU0 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

NEANT

ARTICLE 2AU0 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

NEANT

ARTICLE 2AU0 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

NEANT

ARTICLE 2AU0 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE 2AU0 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

NEANT

**ARTICLE 2AU0 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT
DE LEURS ABORDS**

Clôtures :

Les clôtures en bordure des voies publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et des carrefours.

**ARTICLE 2AU0 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION
D'AIRES DE STATIONNEMENT**

NEANT

**ARTICLE 2AU0 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION
D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE
PLANTATIONS**

NEANT

ARTICLE 2AU0 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NEANT

Z O N E 3 A U 0

Caractère de la zone

La zone 3AU0, dont la surface est environ de 19 hectares, concerne deux territoires enclavés :

- à l'Ouest de la commune : cette zone a été créée sur de l'ancienne zone naturelle, l'objectif étant ici de permettre à terme l'urbanisation d'une " dent creuse " entre la zone d'activités du Bois-Vert et un secteur d'habitat diffus, l'étude d'aménagement à conduire devant prendre en compte la diversité de fonctions qui caractérise ce secteur, en visant à limiter les conflits d'usages
- au Sud de la commune, sur une ancienne zone NB, très enclavée et marquée également par une diversité d'occupation (présence d'habitat et d'activités).

L'urbanisation de cette zone, à dominante d'activités économiques, ne pourra intervenir qu'après une modification du plan local d'urbanisme.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont comme objectifs essentiels :

- *de maintenir le caractère non urbanisable, dans l'attente de la réalisation d'une étude d'aménagement,*
- *de prévoir des capacités suffisantes pour accueillir de nouvelles activités, en cohérence avec les dispositions du PADD,*
- *de participer, au regard des dominantes d'occupation envisagées pour les sites concernés, à l'organisation d'une répartition équilibrée du développement urbain, à l'échelle de la commune.*

ARTICLE 3AU0 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que celles nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, aux réseaux d'intérêt collectif et aux ouvrages publics d'infrastructures.

ARTICLE 3AU0 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et opérations nouvelles ne pourront être autorisées qu'après la mise en œuvre d'une procédure de modification du PLU.

ARTICLE 3AU0 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

NEANT

ARTICLE 3AU0 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

NEANT

ARTICLE 3AU0 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

NEANT

ARTICLE 3AU0 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

NEANT

ARTICLE 3AU0 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

NEANT

ARTICLE 3AU0 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

NEANT

ARTICLE 3AU0 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE 3AU0 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

NEANT

**ARTICLE 3AU0 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT
DE LEURS ABORDS**

Clôtures :

Les clôtures en bordure des voies publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et des carrefours.

**ARTICLE 3AU0 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION
D'AIRES DE STATIONNEMENT**

NEANT

**ARTICLE 3AU0 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION
D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE
PLANTATIONS**

NEANT

ARTICLE 3AU0 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NEANT