

ZONE 1AU

La zone 1AU correspond à des terrains naturels destinés à être urbanisés, à vocation principale d'habitat, situés en extension du bourg de LAROQUEBROU, en continuité des zones déjà urbanisées, compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Elle comprend un secteur 1AU² qui est soumis à des règles d'aspect extérieur des constructions adaptées à la proximité avec le centre patrimonial.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping caravanning, visés à l'article R421-19-c du Code de l'Urbanisme
- L'installation de caravane lorsque la durée est supérieure à trois mois par an, visée par les articles R421-23-d et R421-23-j du Code de l'Urbanisme
- L'aménagement de parc d'attraction
- Les affouillements et exhaussements de sol, non liés à un permis de construire ou d'aménager
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Le dépôt de véhicules réformés,
- Les constructions et installations à usage agricole ou forestier
- Les constructions ou installations soumises au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)
- Les opérations qui ne sont pas compatibles avec les orientations d'aménagement,
- Les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 1AU2 suivant.

ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement, existants à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de l'unité, sont admises :

- 1/ Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage principal d'habitation, sous réserve de respecter les orientations d'aménagement,
- 2/ Les constructions à usage principal d'habitation, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement,
- 3/ L'aménagement et l'extension mesurées des constructions existantes, sous réserve d'être compatibles avec les orientations l'aménagement de la zone.
- 4/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatibles avec les orientations l'aménagement de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 : ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, etc.

L'aménagement des accès doit apporter la moindre gêne à la circulation publique et obtenir l'accord du service gestionnaire de la voirie.

Les accès des parcelles se feront par la voie interne de desserte de chaque zone.

Le projet, s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité du fait de sa situation, ses caractéristiques ou son importance, peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de la réalisation de prescriptions spéciales, et notamment l'aménagement approprié des accès et carrefours avec les voies existantes.

2- Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, etc.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les préconisations des orientations d'aménagement en matière de voirie (desserte et liaison avec les quartiers voisins) doivent être prises en compte.

3- Cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements séparés des voies.

Les préconisations des orientations d'aménagement en matière de liaisons piétonnes doivent être prises en compte.

ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux publics et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des gestionnaires concernés.

1- Eau Potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution, de caractéristiques suffisantes et conforme aux conditions fixées par la réglementation en vigueur.

2- Assainissement

Toute construction ou installation, qui le nécessite, devra être raccordée à un dispositif d'assainissement collectif ou non collectif, conforme à la carte de zonage d'assainissement et à la réglementation sanitaire en vigueur.

S'il y a lieu, un prétraitement pourra être requis afin de rendre les eaux usées conformes aux caractéristiques fixées par le service gestionnaire du réseau d'assainissement collectif.

3- Eaux Pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle, par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines et voies publiques

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle, ne le permet pas, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau pluvial, s'il existe, après accord de la commune. Celle-ci pourra imposer certaines conditions, en particulier, un prétraitement approprié. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs (code civil art 640 et 641).

4- Electricité - Téléphone

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électriques et téléphoniques doit être réalisé en souterrain.

5- Collecte des ordures ménagères

Les projets devront intégrer, les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.

ARTICLE 1AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux routes départementales

Les constructions doivent être édifiées en respectant une distance minimale :

- de 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies départementales

Par rapport aux autres voies

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement de l'emprise de la voie ou du plan d'alignement, si les conditions de sécurité et de circulation des véhicules le permettent,
- soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies

Des implantations différentes pourront être autorisées dans les cas suivants :

- opérations d'aménagement d'ensemble, si le principe d'implantation est de nature à améliorer l'insertion urbaine de l'opération,
- ouvrages techniques liés aux réseaux.

ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées :

- soit sur les limites séparatives de propriété,
- soit à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 m (H/2, minimum 3 m), des limites séparatives

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les petites constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont l'emprise n'est pas réglementée, l'emprise au sol de toutes les constructions de l'unité foncière ne pourra excéder 30% de la partie de l'unité foncière constructible.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel existant avant travaux, jusqu'au faitage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- deux étages construits sur rez-de-chaussée (R+2 ou R+1+C) pour les constructions à usage d'habitation,
- 8 mètres, pour les autres constructions.

La hauteur des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AU11- ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Des dispositions ou des matériaux différents de ceux prévus ci après, pourront être autorisés pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

1- Volumétrie et typologie du bâti

La volumétrie du bâti devra se rapprocher par ses proportions, sa forme et son implantation topographique de l'architecture traditionnelle. Tout volume nouveau devra s'inscrire dans la forme urbaine et le paysage.

En secteur 1AU² la forme et la disposition des ouvertures devront privilégier un principe de verticalité.

2- Implantation

L'implantation tiendra compte de la pente du terrain, afin de réduire au maximum les déplacements de terre et les talus, qui se limiteront à l'emprise du bâtiment. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules sur la parcelle se feront au plus proche de la voie publique.

Sur terrain plat, les buttes rapportées ne sont pas autorisées.

Les murs de soutènement constitués de pierres cyclopéennes sont interdits.

3- Toitures

En secteur 1AU

Les couvertures seront constituées :

- de tuiles de terre cuite naturelle de type canal ou romane à onde forte, de teinte rouge ou rouge vieilli
- de métal (zinc pré patiné, cuivre ou bac métallique de teinte lauze)
- de bardeaux de bois
- de toiture terrasse avec protection d'étanchéité en graviers, briques concassées ou végétale

Les pentes des couvertures seront adaptées à la nature et aux exigences de mise en œuvre des matériaux utilisés.

En secteur 1AU²

Les couvertures seront constituées de tuiles de terre cuite naturelle de type canal ou romane à onde forte, de teinte rouge ou rouge vieilli nuancé, selon les visibilitées.

Il pourra être admis, en fonction des caractéristiques du bâtiment et de son contexte urbain et paysager :

- des éléments de couverture en métal (zinc pré patiné ou cuivre),
- des toitures terrasses, avec protection d'étanchéité en graviers, briques concassées ou végétale.

Pour les constructions de grands volumes, non destinés à l'habitation, les couvertures terrasses de préférences végétalisées pourront être autorisées.

4- Façades

Les matériaux de façade devront être adaptés aux teintes du contexte urbain, à dominante beige et pourront être constitués notamment :

- d'enduits de finition lisse, talochée ou feutrée,
- de bardage bois d'aspect brut naturel ou peint de ton sombre,
- de béton brut teinté dans la masse,

à l'exception des matériaux clairs, brillants ou réfléchissants, de la brique et du parpaing brut, des plaquages de pierre, des enduits non lisses, des bois vernis ou panneaux de bois de finition teinte miel, qui ne sont pas autorisés.

5- Ouvertures et menuiseries extérieures

Les menuiseries seront réalisées, avec une unité d'aspect sur l'ensemble de la construction et avec un matériau pouvant être peint. Les aspects blanc pur, faux bois, bois vernis ne sont pas autorisées.

Les portes de garage seront réalisées en bois destiné à être peint, sans imposte ni hublots.

6- Abris et annexes de jardins

Les constructions annexes devront être :

- soit d'aspect similaire à la construction principale (volumétrie, matériaux, teintes)
- soit revêtus d'un bardage de bois traité ou peint dans un ton neutre ou sombre et d'une couverture de teinte sombre et d'aspect mat.

Tous les matériaux précaires ou de récupération sont interdits

Si elles ne peuvent être enterrées, les citernes de récupération d'eau de pluie seront dissimulées par des structures en bois laissé naturel ou peint dans un ton sombre.

7- Panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et autres dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable pourront être admis, en fonction des caractéristiques du bâtiment et de son contexte urbain et paysager, sous réserve de ne pas interférer avec les perspectives paysagères ou monumentales existantes sur le patrimoine protégé et de respecter les dispositions suivantes :

En secteur 1AU

- pour les constructions neuves, de faire partie intégrante du projet architectural,
- pour les constructions existantes, d'être implantés de façon à être le moins perceptibles depuis les espaces publics ou intégrés à un projet de restauration.

En secteur 1AU²

À moins qu'ils ne puissent être considérés comme éléments constitutifs d'un projet architectural (apprécié au cas par cas), les panneaux solaires ou photovoltaïques ne pourront être autorisés comme rajouts à des bâtiments existants, que sous plusieurs conditions :

- ne pas être visibles des rues et espaces publics avoisinants, et ne pas interférer avec les perspectives paysagères ou monumentales existantes en particulier depuis les points hauts du site patrimonial (château, statue de la Vierge, panorama depuis la côte de Toulouse...).
- ne pas être apposés sur les façades ou éléments secondaires de la façade (balcons, ...)
- ne pas présenter de saillie ou de dévers par rapport aux pans de toitures, s'ils sont localisés en superstructure des bâtiments.
- être positionnés sur des annexes ou disposés au sol sur des parties privatives, non visibles des espaces publics

8- Clôtures

La réalisation de clôture ne doit pas réduire la visibilité pour la circulation publique. La hauteur maximale des clôtures, ne devra pas excéder 1,50 m, par rapport au niveau du domaine public.

En limite de domaine public

Les clôtures, s'il y a lieu, seront constituées :

- soit de murs en maçonnerie en pierre de pays rejointoyées ou enduites, d'une épaisseur minimale de 0,25 m, couronnés de chaperons arrondis ou de tuiles canal
- soit de murets maçonnés enduits d'au moins 0,80 m de hauteur constante, dont le profil suivra la pente du terrain, sans redents ni échancrures. Si on surmonte le muret par un barreaudage, celui-ci sera obligatoirement constitué d'éléments verticaux métalliques peints dans une teinte sombre.
- soient de haies composées d'essences végétales locales variées recommandées à l'article 13, à l'exception des thuyas et des résineux, éventuellement doublée d'un grillage de couleur sombre partant du sol ou d'une clôture en bois.

En limite de zone naturelle ou agricole, les clôtures devront être constituées de haies composées d'essences végétales locales variées recommandées à l'article 13, respectant le caractère champêtre, éventuellement doublée de fils de fer sur piquets bois, de grillage de couleur sombre partant du sol ou de clôture en bois naturel.

ARTICLE 1AU12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysager destiné à réduire leur impact dans le paysage. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules sur la parcelle se feront au plus proche de la voie publique.

ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Aménagements paysagers

L'imperméabilisation des espaces non bâtis sera limitée aux aires de stationnement et de manœuvre. Les plantations, haies et alignement d'arbres existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. Afin de maintenir le caractère champêtre, les aménagements paysagers d'accompagnement des constructions, privilégieront les espèces végétales feuillues régionales. Les opérations d'aménagement d'ensemble et lotissements devront présenter une notice d'insertion paysagère du projet précisant les aménagements paysagers prévus.

Liste des essences végétales recommandées pour les plantations

Arbre de haut jet	Arbuste	Arbuste buissonnant pour haie	
Alisier	Aulne glutineux	Eglantier	
Châtaigner	Bouleau verruqueux	Bourdaie	
Chêne sessile	Charme commun	Cornouiller sanguin	
Chêne rouge d'Amérique (mélangé avec autres essences)	Erable champêtre	Noisetier commun	
Erable plane	Saule marsault	Fusain commun	
Erable sycomore	Essences fruitières traditionnelles : pommiers, poiriers, pruniers, cerisiers	Sorbier des oiseleurs	
Frêne commun		Groseillier commun	
Hêtre		Prunellier	
Merisier		Sureau noir ou rouge	
Noyer commun		Troène	
Tilleul à grandes feuilles		Viorne lantane ou viorne obier	
Tremble		Genêt à balais	
Orme champêtre		Houx commun	
		Lilas commun	
		Charmille	

2- Alignements bocagers et éléments paysagers identifiés au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme, par des cercles verts dans le document graphique

La pérennité des éléments de végétation (alignements d'arbres, haies bocagères, parcs, arbres isolés...), identifiés dans les documents graphiques, comme présentant un intérêt paysager ou écologique, doit être assurée, dans son linéaire et sa structure, notamment la préservation des arbres de haut-jet. Leur exploitation sera compensée par leur renouvellement.

Les travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme et ne seront admis pour les motifs suivants :

- exploitation dans la limite de un tiers des arbres de l'alignement sur une période de 10 ans, préférentiellement sur les arbres mûrs, dépérissants ou dangereux,
- raisons phytosanitaires liés à la santé et à la vie de l'arbre,
- raisons de sécurité,
- nécessité d'accès à la parcelle, si aucun autre accès n'est possible,
- aménagement d'un équipement nécessaire aux services publics.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé