

## ZONE UC

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond à cinq extensions récentes autour du village, aux lieux-dits « Fontarrieu », « Vigne Blanche », « le Padouent de Mailletus » et deux secteurs en continuité du bourg en partie sud.

Elle comprend également aux zones urbanisées de « Vignasse », « Moneguil » ainsi que la partie sud du hameau de Galembun en dehors du village.

Elle couvre des zones d'habitat plus lâche que dans le centre. Elle est en partie dans le périmètre d'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France.

On distingue deux secteurs :

- Le secteur UC correspondant à l'urbanisation du Sud du bourg,
- Le secteur UCa correspondant à l'urbanisation située au-delà du lac et de la forêt de la Garenne où la densité est moins forte, ainsi qu'aux secteurs urbanisés en dehors du village ne constituant pas des hameaux historiques.

En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, des dispositions spécifiques sont prévues à l'article 11 afin de préserver les éléments remarquables de paysage de la commune.

### **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits :**

1. Les constructions et installations à usage industriel,
2. Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage
3. Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat si elles ne respectent pas les conditions énoncées dans l'article 2.
4. Les installations classées autres que celles énoncées à l'article 2.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.
6. Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
7. Le stationnement des caravanes isolées de l'habitation principale.
8. Les dépôts de véhicules et de matériaux

### **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **1. Rappel**

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial

prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

- 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.** Les constructions à usage de commerce et d'artisanat nécessaires à la vie du quartier, si elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins, et qu'elles ne dépassent pas 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**2.2.** Les installations classées et leurs extensions si elles sont nécessaires à la vie du quartier, ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

**2.4.** Tout programme de construction ou d'aménagement d'au moins 10 logements comprend la réalisation d'au moins 10% de logements locatifs bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat, le nombre de logements étant arrondi au chiffre entier supérieur :

- Une opération de 10 logements comprendra 1 logement locatif aidé par l'Etat,
- Une opération de 11 à 20 logements comprendra 2 logements locatifs aidés par l'Etat,
- Une opération de 21 à 30 logements comprendra 3 logements locatifs aidés par l'Etat,
- ...

## **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1. Accès**

Les accès sont soumis à permis de voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

La largeur minimale des accès sera de 4 mètres. Leur réalisation est soumise à permission de voirie.

## **2. Voirie**

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

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible. Elles 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.

Un cône de vision doit être gardé à tous les carrefours, au niveau des clôtures et haies végétales, pour éviter tous problèmes de sécurité.

## **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau**

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2. Assainissement**

#### **2.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols jointe en annexe. Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés et répondront aux prescriptions en vigueur.

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

#### **2.2. Eaux pluviales**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge et conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur.

#### **2.3. Autres réseaux**

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

## **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Sans objet

## **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 1. Toute construction principale** doit avoir une de ses façades implantée à une distance des voies et emprises publiques variant de la limite d'emprise à 10 mètres.
- 2. Le bassin des piscines** doit être implanté à au moins 2 mètres de la limite des voies ou emprises publiques
- 3. Les annexes** doivent être implantées soit en limite des voies ou emprises publiques soit avec un recul au moins égal à 3 mètres.
- 4. Des implantations différentes pourront être autorisées :**
  - Pour les extensions et surélévations des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, un recul au moins égal à celui de la construction existante est permis.
  - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul d'au moins 1mètre.

## **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 1. Toute construction principale doit être implantée :**
  - Soit en limite séparative.
  - Soit à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
- 2. Le bassin des piscines** doit être implanté à au moins 2 mètres des limites séparatives.
- 3. Les annexes** doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance de celle-ci au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.
- 4. Des implantations différentes pourront être autorisées :**
  - Dans le cas de l'extension ou de la surélévation d'une construction existante, un retrait au moins égal à celui de la construction existante est permis.
  - Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées soit en limite séparative, soit à au moins 1 mètre de celle-ci.

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

- 1** - Deux constructions d'habitation non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à 6 m.

2 - Des implantations ne répondant pas aux dispositions du § 1 ci-dessus pourront être autorisées pour des extensions et surélévations de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU à condition de ne pas réduire la distance entre les deux constructions.

#### **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- 30% dans le secteur UC
- 25% dans le secteur UCa.

Les terrasses ne dépassant pas de plus de 60 cm le niveau de sol existant avant travaux et les piscines ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol des constructions.

#### **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR**

**La hauteur des constructions**, mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout du toit ou jusqu'à l'acrotère, ne doit pas dépasser 7 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à cette règle.

#### **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

##### **1. Conditions générales**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En cas de travaux sur un bâtiment ancien ou sur un ensemble de bâtiments anciens, le plus grand soin sera apporté à l'aspect et à la qualité des matériaux mis en œuvre et à la mise en valeur de la qualité architecturale ou patrimoniale :

- Les travaux d'aménagement et d'extension sont autorisés à condition de mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction (respect des volumes, du rythme des ouvertures, des matériaux ou des teintes).
- Les éléments de charpente, de maçonnerie (pierre, galets, terre crue), ainsi que certains éléments participant au décor des façades (encadrements des ouvertures, pièces de charpente, corniches...) seront conservés dans la mesure où ils témoignent de l'époque du bâtiment et de son style d'architecture.
- Les appareils de climatisation et de chauffage seront localisés de façon à ne pas être apparents, au moins depuis l'espace public.

Ces principes n'excluent pas le recours à une architecture contemporaine.

##### **2. Façades**

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les

matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants permettant une inscription au site environnant.

Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

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

### **3. Toitures**

A l'exception des vérandas, des ouvertures de toit, des panneaux solaires et toits-terrasses, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente ne pourra excéder 35 %.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi.

### **4. Clôtures**

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

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser :

- 1,50 mètre en limite de voie ou d'espace public.
- 2 mètres en limite séparative.

Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 0,80 mètre. Les parties maçonnées des clôtures recevront le même enduit que l'enduit de façade des constructions sur les deux faces.

En cas de construction principale établie en limite séparative, la réalisation d'un mur plein est autorisée sur la même limite en continuité de la construction existante, à condition de ne pas dépasser 5 mètres de long à partir du nu de la façade.

En limite séparative, les clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie constituée d'essences locales mélangées. Les haies monospécifiques seront proscrites.

En limite d'une zone A ou d'une zone N, les clôtures seront obligatoirement des clôtures végétales doublées d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie.

### **5. Annexes**

Elles seront construites dans des matériaux en cohérence avec le bâtiment principal.

### **6. Éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

En application de l'article L.151-19, les éléments de patrimoine et de paysage reportés sur le document graphique et répertoriés dans la liste en annexe devront être préservés et valorisés. Tout aménagement, extension, ou restauration devra respecter le caractère du bâtiment originel, et devra faire l'objet, de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, et de l'avis de l'architecte-conseil de la commune (CAUE de Haute-Garonne...) dans les autres secteurs.

### **7. 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.

### **8. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à cet ensemble de règles inscrites à l'article 11.**

## **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies et des emprises publiques.

2. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

**Il est exigé à minima :**

#### **2.1. Constructions à usage d'habitation**

- 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat,
- 2 places pour tout autre logement.

#### **2.2 Constructions à usage de bureaux et de commerces**

- 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En outre doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

#### **2.3 Constructions à usage hôtelier**

- 1 place par chambre

#### **2.4. Activités artisanales**

- 1 place de stationnement par poste de travail

#### **2.5. Autres constructions**

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

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

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la surface de plancher 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>ème</sup> place sera affectée au stationnement des deux roues.

## ARTICLE UC 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

### 1. Espaces Boisés classés

Sans objet

### 2. Plantations existantes

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales mélangées.

### 3. Espaces libres – Plantations

- **Secteur UC** : au moins 30% de la surface totale de l'unité foncière ou du lot doit être maintenu en pleine terre.
- **Secteur UCa** : au moins 35% de la surface totale de l'unité foncière ou du lot doit être maintenu en pleine terre.

Les haies donnant sur les cheminements piétons, et les espaces publics (rue, place...), les aires de stationnement seront constituées d'essences locales mélangées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 emplacements.

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans le document « Arbres et Paysages en Haute-Garonne », joint en annexe du PLU, élaboré par le CAUE 31.