

## **ZONE UC, A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT (EXTENSIONS URBAINES SUR LA ZONE DES LACS)**

*La zone UC correspond aux secteurs urbains récents situés dans la partie nord de la commune, qui a un caractère naturel fort (zone des lacs, anciennes gravières).*

### **A) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

#### **1. INTERDICTION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET AUTRES OCCUPATIONS DES SOLS :**

##### **Sont interdits dans toutes les zones :**

- 1.1- les constructions et installations à usage d'exploitation agricole et forestière,
- 1.2- Les constructions et installations à usage de commerce et activité de service à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 1.3- Les constructions et installations à usage des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 1.4- les terrains de camping, de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs, les mobil-homes,
- 1.5- le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- 1.6- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception des cas fixés à l'article 2.1.2,
- 1.7- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.8- les dépôts de véhicules et de matériaux,
- 1.9- tout aménagement ayant pour effet de détruire ou de détériorer les éléments identifiés sur le plan de zonage et détaillés dans la pièce 4.4, répertoriés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

## 2. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES CONSTRUCTIONS ET AUTRES OCCUPATIONS DES SOLS :

### **Sont autorisées :**

**2.1-** Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone, 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.

**2.2-** les constructions et installations à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition qu'elles s'intègrent dans le tissu urbain, et qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins.

**2.3-** L'extension des constructions à usage de commerces et activités de services existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 30 % de la surface de plancher, avec un maximum de 150 m<sup>2</sup>, à condition qu'elles s'intègrent dans le tissu urbain, et qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins.

**2.4-** Tout projet de construction de logements de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et de plus de 10 logements devra affecter 30% du nombre de logements à du logement locatif aidé, bénéficiant d'un financement par l'Etat (PLS, PLUS, PLAI) et éventuellement du PSLA, sachant que le taux de PSLA ne pourra excéder 5 % du nombre de logements.

### **La règle de l'arrondi est la suivante :**

- Nombre inférieur à 0.5 : arrondi à l'entier inférieur
- Nombre supérieur ou égal à 0.5 : arrondi à l'entier supérieur

**2.5-** Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une trame grisée au document graphique, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec l'Arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, ...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

## B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**Par dérogation prévue à l'article R151-21 du code l'urbanisme**, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots.

Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique, la limite effective de la voie constitue l'alignement.

Pour les piscines, un recul minimum de 2 mètres depuis le bord du bassin est demandé par rapport à l'emprise ou l'alignement des voies existantes.

- **Par rapport à l'emprise de l'autoroute A 64**, les constructions doivent être implantées à une distance des emprises autoroutières au moins égale à :

- 50 m pour les constructions à usage d'habitation,
- 40 m pour les autres constructions.

- **Par rapport aux RD42 et RD68**, les constructions doivent être implantées à une distance de l'emprise existante ou projetée au moins égale à 6 m.

- **Par rapport au parc Lamartine (identifié au document graphique)**, les constructions devront être implantées à 10 mètres minimum de la limite d'emprise du parc Lamartine excepté pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

- **reculs par rapport aux plans d'eau** : En bordure des cours d'eau à ciel ouvert ou plans d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 8 m comptés à partir du haut de la berge. Le long des fossés, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 3 m comptés à partir du haut de la berge.

- **Par rapport aux autres voies et emprises publiques ou privées**, les constructions doivent être implantées à une distance de l'emprise existante ou projetée au moins égale à 3 mètres (y compris pour les annexes).

#### 1.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Par dérogation prévue à l'article R151-21 du code de l'urbanisme**, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots.

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 m.

Pourront être implantées dans une bande de 0 à 3 m des limites séparatives :

- les constructions annexes aux habitations dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 9 m<sup>2</sup> et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 2,5 m,
- les piscines avec un recul minimum de 2 m de la limite séparative.

- **reculs par rapport aux plans d'eau** : En bordure des cours d'eau à ciel ouvert ou plans d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 8 m comptés à partir du haut de la berge. Le long des fossés, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 3 m comptés à partir du haut de la berge.

**Des implantations différentes pourront être autorisées :**

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent.

### **1.3- Implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 mètres minimum les uns des autres. Cette règle ne s'applique pas pour les annexes.

### **1.4- Emprise au sol des constructions**

Elle sera au plus égale à 15 % de la superficie de l'unité foncière affectée par le projet

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions inférieures à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

### **1.5- Hauteur des constructions**

La hauteur d'une construction ne peut excéder 7 mètres sous sablière ou sur l'acrotère.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

## 2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

### 2.1- Conditions générales :

Les constructions et installations admises doivent s'intégrer dans le site, et pouvoir s'harmoniser dans l'environnement paysager. Des adaptations sont possibles notamment pour les constructions présentant une recherche architecturale contemporaine significative et pour les projets d'ensemble à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les aménagements, et extensions devront s'harmoniser tant en matériaux qu'en volume, avec le bâtiment existant.

Concernant l'aspect extérieur des constructions, il est préconisé de privilégier :

- des matériaux de qualité, qui contribuent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère globale des ensembles bâtis, matériaux qui s'inscrivent de préférence dans une tradition constructive,
- des teintes locales, issues des matériaux traditionnels et/ou des composantes paysagères tout en cherchant à conserver la richesse polychromique du territoire.

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables (production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, ...) ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

### 2.2- Formes, gabarits de toitures et matériaux de couverture :

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses, des ouvertures de toit, des panneaux solaires, les toitures devront être à versants, couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente conforme aux caractéristiques du tissu urbain alentour. Les teintes sombres sont interdites (noir, gris, ...), le blanc également.

Dans le cas de toiture en pente :

- la pente doit être comprise entre 25 et 35 %,
- les matériaux de couverture seront en tuile canal ou assimilées dans la forme.
- Les toitures existantes à la date d'approbation du présent PLU, réalisées dans un autre matériau, pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

Des pentes et matériaux différents ainsi que les toitures terrasses sont autorisés :

- pour les constructions, locaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les constructions annexes (garages, abris, locaux techniques...) inférieures à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale limitée à 2,5 m,
- pour les volumes secondaires de la construction principale (garage, appentis, vérandas, ...) et extensions à la construction principale.

Les toitures pourront recevoir des éléments techniques, dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc... sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment et dans le site.

Les toitures terrasses sont autorisées à la double condition :

- qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site.
- qu'elles soient conçues pour favoriser une meilleure efficacité énergétique (photovoltaïque, végétalisation, récupération d'eau, ou tout autre dispositif permettant des économies d'énergie),

### 2.3- Façades

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, en retrait ou non par rapport à la voie publique, doivent présenter un aspect fini et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit de matériaux qui ont vocation à être recouverts est interdit.

Les appareillages techniques (climatiseur, compresseur, ...) ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

La couleur des enduits doit être compatible avec la palette de couleurs du nuancier de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine

Le bois laissé naturel est autorisé.

### 2.4- Murs de clôtures

L'aspect et les matériaux de clôture seront en harmonie avec le bâti environnant.

Les clôtures implantées en limite des voies privées ou publiques et des emprises publiques n'excéderont pas une hauteur de 1,6 mètres.

Les clôtures implantées en limites séparatives n'excéderont pas une hauteur de 2 mètres.

Les clôtures avec brises vue canisse Osier, roseau, PVC ou brises vue polyéthylène ou les haies artificielles sont interdites.

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

Dans le secteur inondable, mentionné au document graphique, les clôtures doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques inondation de la Garonne annexé au présent PLU.

Comme indiqué dans les dispositions générales les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent, ne sont pas concernés par cette règle.

Elles seront constituées, au choix :

- d'un mur plein ou d'un mur-bahut
- d'un mur plein ou d'un mur-bahut surmonté d'un grillage ou dispositif à clairevoie.
- De haies d'essences locales mélangées, grillagée ou non, avec possibilité dans ce cas d'y adjoindre un mur bahut de 0,40 m maximum.

Les clôtures implantées en limite avec les zones A et N, ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 40 cm. Les clôtures seront réalisées en piquets et en grillage. Elles seront doublées de haies d'essences locales mélangées. Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées.

### 2.5- Eléments protégés au titre de l'article L 151-19° du CU

En application des articles L 151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments identifiés sur le plan de zonage et décrits en pièce 4.4 du dossier, devront être valorisés, sauvegardés, et restaurés pour leur intérêt patrimonial ou paysager. Les aménagements et matériaux employés devront respecter le caractère originel.

### 3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### 3.1- Espaces libres - Plantations :

Les espaces libres et les espaces extérieurs (accès, abords...) des constructions et installations doivent être traités et aménagés (plantations d'arbres, engazonnement, placettes...) afin d'intégrer la construction dans le paysage urbain.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements. Les types d'arbres seront de préférence des feuillus d'essences locales qui pourront être implantés soit de façon isolée soit sous forme de bosquets.

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

Sur les parcelles en limite avec les zones A (agricole) et/ou la zone naturelle (N), une haie bocagère d'essences locales et mélangées de 2 mètres minimum de large sera plantée, afin de composer un écran végétal entre la zone U et la zone agricole ou naturelle.

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans le document « Arbres et arbustes champêtres des paysages de Haute-Garonne - vallée de la Garonne », joint en annexe du PLU.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être remplacés par des essences équivalentes en cas de destruction.

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher devront aménager un espace vert collectif d'un seul tenant à raison de 20% du terrain d'assiette du projet. Il devra être arboré et traité de façon paysagère.

#### Espaces de pleine terre

Au moins 50 % de la superficie de l'unité foncière affectée par le projet doit être en pleine terre, non imperméabilisée.

#### 3.2- Autres 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.

## 4. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonction et par tranche (le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée).

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

### Stationnement des deux-roues

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues :

- pour les opérations de logements collectifs de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher à raison d'une place par logement (1,5 m<sup>2</sup> par place) avec un minimum de 10 m<sup>2</sup>,
- pour les constructions à destination de bureaux et de commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (1,5 m<sup>2</sup> par place).

**Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif**, des emplacements suffisants seront réalisés de manière à être aisément accessibles.

Cet article concerne les constructions nouvelles, les extensions supérieures à 100 m<sup>2</sup> des constructions existantes et les changements de destination des constructions.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

### Constructions à destination d'habitation

Il est exigé deux places de stationnement par logement.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble :

- il sera exigé une place de stationnement supplémentaire destinée aux visiteurs par tranche de 5 logements (valeur arrondie à la valeur inférieure) pour les opérations de 10 logements ou plus.
- il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun,

### Bureaux

Le nombre de places de stationnement exigé est au minimum d'une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure) sans pouvoir être inférieur à une place par activité.

### Etablissements hôteliers

Le nombre de places de stationnement exigé est une place de stationnement par chambre, une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et une place de stationnement par poste de travail. Pour les hôtels-restaurants, ces normes ne se cumulent pas.

## C) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### 1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 1.1- Accès :

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.

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.

En ce qui concerne leur longueur, largeur et système de retournement, les voies et accès devront répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Nombre de logements	Largeur minimale de chaussée et de l'accès	Longueur maximale	Retournement
1	3 mètres	non	non
2	3 mètres	50 mètres	non
2 et 3	4,5 mètres	non	non
4 et + (*)	5,5 mètres	non	oui si impasse

(\*) : il sera toléré une largeur minimale de chaussée de 4,5 mètres dans la limite de 20 % de la longueur totale de la voie.

Le nombre de logements prend en compte les logements existants et ceux à créer.

L'emprise utilisée pour l'accès sur les voies publiques est strictement limitée aux besoins effectifs de l'opération après accord du gestionnaire des voies.

Leur nombre, leur position ou configuration pourra être imposée selon la nature et l'importance du trafic afin d'assurer la sécurité des usagers et permettre de dégager les abords pour une visibilité minimale. 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.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### 1.2- Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir.

Elles doivent également permettre l'approche du matériel des services de secours et d'incendie ou de protection civile.

Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible ou si leur prolongement est prévu dans le futur. Les voies se terminant en impasse doivent comporter à leur extrémité un espace permettant à tous les véhicules d'effectuer un demi-tour en particulier ceux des services publics.

## ZONES UC

Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

## 2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 2.1- Eau potable :

Toute construction ou installation qui de par sa destination, nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Tout lotissement ou groupe d'habitations devra comporter un réseau de protection contre l'incendie répondant à la réglementation en vigueur.

### 2.2- Assainissement :

#### - Eaux usées :

Toute construction ou installation admise qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif ou en cas d'impossibilité technique, un système d'assainissement autonome est autorisé, à condition qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Dans les zones prévues en assainissement collectif ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau lors de sa réalisation.

L'évacuation directe des eaux usées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

#### - Eaux pluviales et de ruissellement :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés en intégrant des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation). Ceux-ci doivent participer de la manière la plus large possible à la lutte contre la saturation du réseau, en mettant en place des dispositifs assurant l'infiltration et / ou le stockage des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales afin de ne pas perturber le système d'évacuation des eaux pluviales existant.

Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur, et notamment le règlement de service annexé au présent PLU. Dans ce cadre, la règle première demeure d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle. L'évacuation des eaux pluviales reste une dérogation.

### 2.3- Autres réseaux :

Les réseaux divers (lignes de télécommunications, distribution d'énergie électrique, réseau câblé, etc.) doivent être réalisés en souterrain, sauf pour les travaux sur constructions existantes lorsque le réseau est aérien.

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

Dans les opérations de lotissement de 5 lots ou plus, des aires de collectes des déchets ménagers doivent être prévues. Les services compétents doivent obligatoirement être consultés afin de déterminer les emplacements réservés à la collecte des déchets.