

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond à un tissu urbain récent, diffus, qui ne sera pas desservi par le réseau collectif d'assainissement. La zone UC est destinée à recevoir des habitations et des bureaux.

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UC 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Destinations	Sous destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hébergement hôtelier et touristique		X
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition		X

ARTICLE UC 2 – INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

En plus des constructions interdites dans l'article 1, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux nécessaires à la construction des bâtiments autorisés ; les exhaussements de plus de 1m sont interdits
- Les dépôts de vieux véhicules ruinés, ainsi que les dépôts de ferrailles, de matériaux ou de déchets
- Les antennes de téléphonie mobile
- Dans l'enveloppe de la zone inondable du PPR, repérée sur le document graphique selon la légende, les occupations et utilisations du sol interdites dans le PPR (à travers les prescriptions énoncées et annexées au PLU) doivent être respectées dans le présent PLU

Les destinations des constructions soumises à conditions particulières dans la zone UC sont les suivantes :

- dans l'enveloppe de la zone inondable du PPR, repérée sur le document graphique selon la légende, les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU
- dans les zones de bruit : en bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée, de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche, pour les infrastructures routières.

ARTICLE UC 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UC 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

◆ REcul PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Par rapport aux voies publiques, toute construction doit être implantée dans une bande comprise, entre une distance minimale de 5 mètres, par rapport à l'alignement existant ou projeté des voies, et une distance maximale de 40m.

Les constructions existantes, édifiées avec un recul inférieur à celui défini à l'alinéa précédent, pourront faire l'objet d'extensions mesurées avec un recul, par rapport à l'alignement, au moins égal au recul existant.

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 piscines devront respecter un recul de 2 mètres, minimum, de l'alignement, à compter de la partie extérieure de la margelle.

Les dispositions qui précèdent ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation, ou lignes EDF, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics

◆ REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière, au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, à l'exception des annexes à l'habitat (piscines exemptées), qui pourront être construites en limite séparative.

Les piscines devront respecter un recul de 2 mètres, minimum, de l'alignement, à compter de la partie extérieure de la margelle.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif ne sont pas assujettis aux règles portant sur la volumétrie et l'implantation des constructions, sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

◆ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

La distance entre deux bâtiments non contigus, implantés sur une même propriété, doit être au moins égale à 6 m. Ces dispositions ne s'appliquent, ni aux annexes à l'habitation, ni aux piscines, ni à l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU.

◆ **EMPRISE AU SOL :**

Le coefficient d'emprise au sol des nouvelles constructions est fixé à 0.10.

Les piscines ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol.

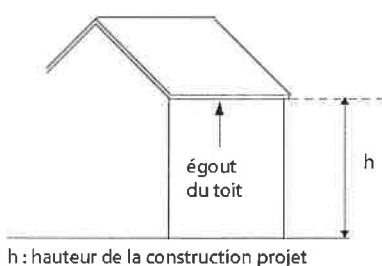
◆ **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :**

La hauteur maximale des constructions, comptée par rapport au niveau du sol naturel et mesurée sur la façade aval, est fixée à R+1 et 6.50 mètres, en tout point de l'égout du toit.

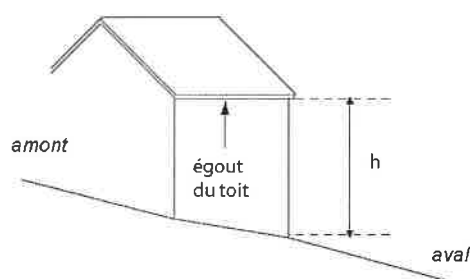
La hauteur des constructions annexes comptée par rapport au niveau du sol naturel et mesurée sur la façade aval, ne pourra excéder 2.5m à l'égout du toit.

Equipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif : non réglementé.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées, pour les antennes de télévision autres que paraboliques, pour les capteurs solaires autorisés.



Terrain plat



Terrain en pente

ARTICLE UC 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

◆ **PRINCIPES GENERAUX :**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle, ou contemporaine, mais ne doivent pas 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les constructions devront être réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre et de la consommation d'eau.

L'implantation des constructions en milieu de parcelle est interdite de façon à faciliter les évolutions ultérieures des constructions dans la parcelle.

• **TOITURES** :

Pour toutes les constructions, à l'exception des constructions à usage d'équipement public et des vérandas, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe de couleur terre cuite et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre.

Les projets de création architecturale contemporaine de qualité ne sont pas soumis à cette règle.

Dans le cas où la construction est dotée d'un toit terrasse, celui-ci devra avoir une pente minimale de 2 ou 3 %, avoir un accès sécurisé permettant le nettoyage, assurer une conception à la planéité parfaite afin de ne pas créer d'anfractuosités utilisables au moustique tigre pour pontes.

• **ANNEXES BATIES** :

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal: mêmes matériaux, et même volumétrie ; les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces. Les annexes de moins de 10m² de surface de plancher ne sont pas assujetties à cette règle.

• **CLOTURES** :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant, de préférence, des essences végétales locales, de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m, pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur, si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

A défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m. Ce mur bahut devra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 1,80 m, sauf pour les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

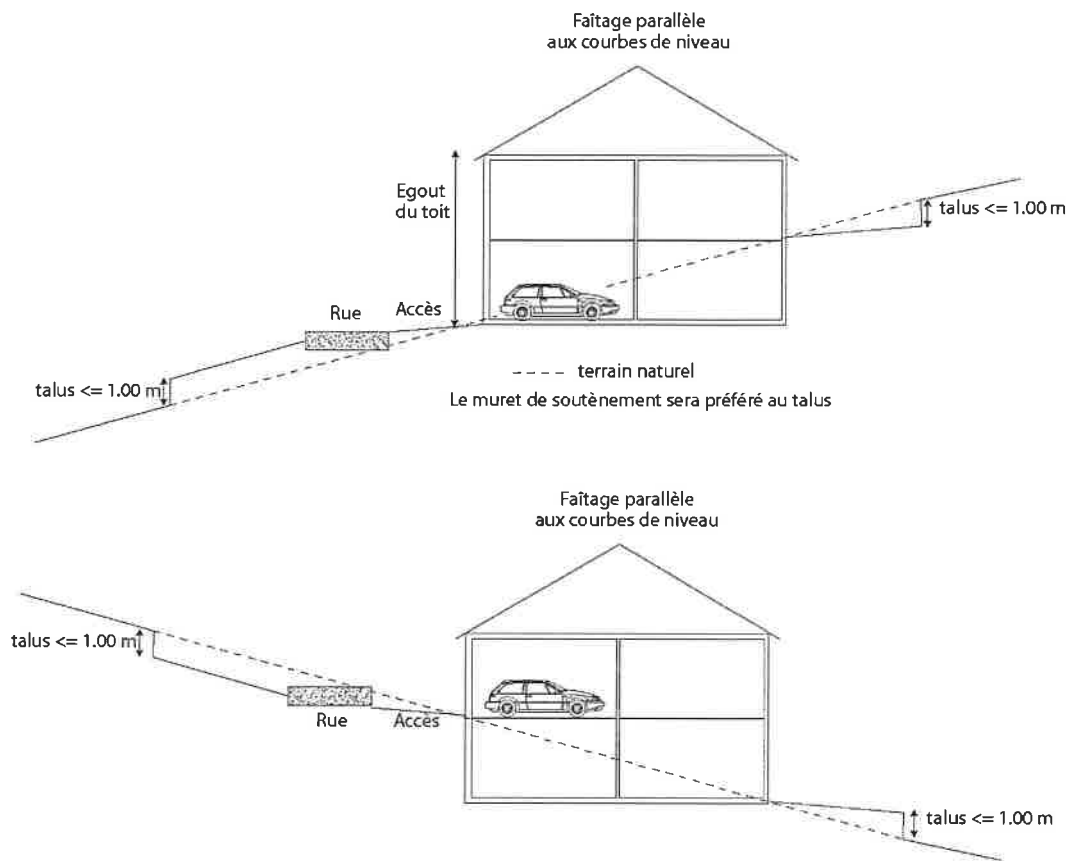
Dans la zone inondable, les nouvelles clôtures devront être transparentes hydrauliquement

• **ENERGIE RENOUEVELABLE** :

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

- ✓ En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison,
- ✓ Au sol et en façade : les capteurs solaires sont interdits

Sur les terrains en pente, les constructions devront être conçues de manière à ce qu'elles s'adaptent, au mieux, au terrain en générant le moins de talutage possible. Ainsi, la création de talus de plus de 1 m de hauteur est interdite, de même que les enrochements de blocs ; les murets de soutènement seront privilégiés. Les constructions s'implanteront parallèlement aux courbes de niveau.



COUPE DE PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR TERRAIN PENTU

◆ CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS :

• FACADES :

Les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel. La couleur des enduits et des peintures de façade devra rester dans les tons discrets et se fondant au milieu architectural et naturel actuel, autour des tons suivants : blanc, beige ou ocre ; la couleur grise est autorisée à condition que le ton soit clair (gris souris interdit). Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

Les bardages en bois sont autorisés, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement bâti.

Tous les éléments techniques, comme les antennes paraboliques, les pompes à chaleur, les dispositifs de climatisation apparents, etc..., seront harmonieusement et discrètement intégrés en façade.

L'installation d'éolienne est autorisée au sol sous réserve que sa hauteur (il s'agit de hauteur du mât, c'est-à-dire de la distance entre le sol et le haut de la nacelle) soit inférieure à 12 m ; une seule éolienne est autorisée par unité foncière.

ARTICLE UC 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

◆ PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES :

Un minimum de 30% de la surface de chaque lot doit être traité en espace libre non imperméabilisé (espace vert).

Les bassins de rétention sont considérés comme des espaces verts, à condition que les berges soient à pentes douces.

• Tous secteurs : Dans les lotissements et ensembles d'habitations réalisés sur une unité foncière de plus de 10 lots, il doit être créé un ou plusieurs espaces collectifs à raison de 10% de la surface aménagée.

◆ AMENAGEMENT PAYSAGER DES SURFACES NON IMPERMEABILISEES :

Les plantations existantes seront maintenues, sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces libres non imperméabilisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. Les espèces arbustives et arborées poussant spontanément dans la région toulousaine seront privilégiées. Les haies de thuyas, cyprès et laurine sont interdites.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet de plantations d'accompagnement : il est exigé 1 arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement.

◆ ESPACES BOISES CLASSES :

Sans objet.

◆ ELEMENTS D'ENVIRONNEMENT REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151.23 :

Sans objet.

ARTICLE UC 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

◆ PRINCIPES GENERAUX :

Le stationnement des véhicules est fonction des destinations autorisées (confer tableau).

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places de stationnement correspondra à la somme des places exigées par chaque destination.

Tout projet comprenant plusieurs destinations utilisant des places de stationnement non simultanées dans le temps, pourra tenir compte de la complémentarité d'usage dans le calcul du nombre total de places de stationnement.

Toute place de stationnement supprimée (par exemple un garage) devra être remplacée sur le terrain d'assiette du projet.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants, avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, aucun emplacement nouveau de stationnement n'est exigé.

♦ **NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES A 4 ROUES :**

DESTINATION	NORME IMPOSEE	DISPOSITIONS PARTICULIERES
Habitat	Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m ² de surface de plancher entamée. Dans les lotissements de plus de 4 lots, il est exigé 1 place de stationnement, hors terrain privatif, par lot.	<u>Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</u> : Il est exigé, dans le cas général, 1 place de stationnement par logement, et moins de 1 place par logement si l'économie du projet le nécessite. Aucune place n'est exigée en cas d'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat
Hébergement	1 place de stationnement pour 2 unités logements pour les foyers hébergeant les personnes âgées	
	Autres secteurs : 1 place de stationnement pour 2 chambres d'hébergement hôtelier	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser, sera déterminé en prenant en compte leur nature, leur fréquentation, leur situation géographique, au regard des parkings publics existant à proximité, et leur complémentarité d'usage	

♦ **NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS :**

Il est exigé, au minimum, une aire de stationnement couverte de 1,5m² par place à raison de :

- ✓ 1 place pour 3 logements, à partir d'une opération regroupant, au minimum, 9 logements
- ✓ 1 place pour 100m² de surface commerciale ou artisanale
- ✓ pour les activités de stockage : Néant
- ✓ pour les pôles scolaires : 2 places par classe en primaire ; 3 places par classe en secondaire
- ✓ pour les équipements sportifs, culturels, sociaux : 1 place pour 20 personnes accueillies dans le cadre normal des activités.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC 8 – CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés, de façon à ne pas créer de difficultés, ou dangers, pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne, ou un risque, pour la circulation peut être interdit.

La largeur minimale d'un accès est fixée à 3 mètres.

Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés, sauf impossibilité à justifier.

Tout accès devra respecter les écoulements des eaux pluviales et maintenir la continuité des fossés et des dispositifs de collecte d'eaux pluviales, de la voie sur laquelle il se greffe.

Dans la zone inondable, pour toute extension, reconstruction ou changement de destination des bâtiments, sont obligatoires :

- la création d'un accès de sécurité, hors d'eau, pour les logements collectifs et les bâtiments recevant du public,
- la réalisation d'un accès direct entre toute partie inondable et le niveau hors d'eau

ARTICLE UC 9 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

◆ PRINCIPES GENERAUX :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- ✓ d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble, ou de l'ensemble d'immeubles, à édifier,
- ✓ d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être refusé pour des terrains qui sont desservis par des voies, dont les caractéristiques ne correspondant pas à l'importance et à la destination de l'immeuble, ou de l'ensemble d'immeubles, qui y sont édifiés, notamment, en ce qui

concerne la commodité de la circulation, et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

◆ **DIMENSIONNEMENT DES VOIES NOUVELLES:**

La largeur minimale d'emprise de la voie nouvelle est ainsi fixée à :

- ◆ 4.50m pour la desserte jusqu'à 5 lots, existants et/ou nouveaux,
- ◆ 6.0m pour la desserte de 6 à 9 lots, existants et/ou nouveaux,
- ◆ 8.0m pour la desserte de 10 à 20 lots, existants et/ou nouveaux,
- ◆ 10.0m pour la desserte supérieure à 20 lots, existants et/ou nouveaux

De plus, à partir de 5 lots, il sera exigé 1 trottoir de largeur minimale de 1.40m exempt de tout obstacle.

Concernant les voies existantes pour la desserte jusqu'à 5 lots, existants ou nouveaux, une largeur minimale de 4.0m est tolérée.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 20m, et desservant plus de 2 lots, y compris les lots déjà bâtis, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de collecte d'ordures ménagères, ainsi que ceux assurant la lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière pour une meilleure structuration du quartier.

◆ **LIAISONS DOUCES :**

Des liaisons douces pourront être imposées pour améliorer les déplacements doux dans le tissu urbain.

ARTICLE UC 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

◆ **EAU POTABLE :**

Toute construction, ou installation, nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

◆ **ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :**

Rappel : L'évacuation des eaux usées, même épurées, dans les caniveaux des rues est interdite.

L'assainissement autonome est autorisé et la filière devra être conforme aux normes en vigueur. Dans le cas où la filière retenue nécessiterait un rejet de surface (fossé), elle

devra disposer d'un accès direct à un fossé muni d'un exutoire. L'évacuation dans le milieu hydraulique superficiel doit faire l'objet d'une autorisation.

Les rejets des eaux usées non domestiques sont soumis à une autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peuvent être subordonnés à un traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES :

Tout projet devra intégrer, dans la parcelle concernée, des aménagements visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des eaux pluviales :

- En limitant l'imperméabilisation des sols,
- Par un dispositif de rétention des eaux pluviales : par exemple, la création d'une noue, la mise en place de dispositifs d'infiltration dans la parcelle, la pose d'un dispositif de récupération des eaux de pluie (avec interdiction d'interconnexion avec le réseau public d'eau potable).

✓ Il est préconisé qu'une partie des eaux pluviales soit stockée pour permettre des utilisations de type arrosage des espaces libres...), à raison, d'au minimum, 2 m³/100 m² de surface imperméabilisée de chaque unité foncière privative.

✓ De plus, dans les lotissements de plus de 10 lots, il est préconisé de créer, dans les espaces collectifs, un stockage, d'au minimum, 2 m³/100 m² de surface imperméabilisée des parties communes de l'opération.

◆ RESEAUX ELECTRIQUES ET DE COMMUNICATIONS :

Pour toute opération d'ensemble (lotissement, groupements d'habitation), les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public, comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain.

Pour toute construction, ou installation nouvelle individuelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public, comme sur les propriétés privées, seront, dans la mesure du possible, réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant, ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous l'égout du toit. Ils doivent emprunter un tracé unique, qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Pour toute opération d'ensemble, un fourreau PEHD en ϕ 32 ou ϕ 40 sera obligatoirement mis en œuvre au niveau de la voirie.

◆ ECLAIRAGE PUBLIC :

L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et lampes à basse consommation, horloge astronomique). Les

luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

◆ **DECHETS MENAGERS :**

Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets ménagers devra(ont) être prévue(s) dans les opérations de plus de 2 lots et dans les immeubles collectifs, en limite de l'emprise publique ; elle(s) devra(ont) être adaptée(s) à l'opération, et intégrée(s) dans le paysage.

L'implantation de bornes enterrées sera privilégiée.