

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone correspond à une "urbanisation mixte", où se trouve à la fois un bâti ancien avec alignement sur rue et mitoyenneté, et un bâti plus récent. Le tissu est plus lâche que dans la zone UB, tout en étant à caractéristique urbaine. Ces constructions peu homogènes dans leurs caractéristiques et aux alignements divers assurent la liaison entre la vieille ville et les zones plus diffuses de UD.

Elle comprend un secteur UC, le plus dense, le, plus ancien et le plus proche du UB, un sous secteur UCa correspondant. au tissu plus diffus plus proche du UD., et un sous secteur UCb correspondant au quartier de "La Garrigue", plus haut et plus dense.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES.

1-Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation,
- L'édification des enseignes, pré-enseignes et publicité est soumise à l'arrêté municipal de septembre 1996,
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme (A)
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir, dans le champ d'application territorial prévu à l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme (M. Historiques, M. Naturels et Sites) (A).
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés (A).

2 _ Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve des conditions énoncées au paragraphe 3 ci-après :

2.1. Les constructions à usage :

- _ d'habitation,
- _ Hôtelier,
- _ d'équipement collectif,
- _ de commerce et d'artisanat,
- _ de bureaux ou de services.
- _ d'entrepôts commerciaux,
- _ de stationnement de véhicules

2.2.- Les lotissements à usage d'habitations (A) et groupes d'habitations.

2.3.-Les installations classées, sous réserve des conditions énoncées au § 3 ci-après,

2.4.- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouverts au public, visés par l'article R 442.2. du Code de l'Urbanisme.

2.5.- Les aires de stationnement ouvertes au public, visées à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme.

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

3-Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

3.1. Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent être nécessaires à la vie des habitants de l'agglomération. Elles ne doivent entraîner pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident, ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

3.2. L'aménagement et l'extension des installations classées existantes, sous réserve de ne pas augmenter les nuisances.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

2.1. Sont interdits :

- les constructions nouvelles à usage industriel,
- les lotissements à usage d'activités,
- la création de terrains de camping, de stationnement de caravanes (A),
- le stationnement des caravanes isolées (A),
- les habitations légères de loisirs (A),
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules, les exhaussements et affouillements du sol visés à l'article R 442.2 b -c du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE.

I-accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et de ramassage des ordures ménagères, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toutes les opérations doivent prendre un minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2-voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères, avec un minimum de 3,50 m. hauteur sous porche minimale 3,50 m rayon intérieur minimal 8 m.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telles sortes que les véhicules puissent faire demi-tour (A)

Cette règle ne s'applique pas pour les cheminements piétons et les pistes cyclables.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

I-Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II-Assainissement :

1-Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un prétraitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

2-Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

-Sans objet.

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

- Non règlementé.

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

A - Implantation par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies (A)

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies, sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement.

- Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

B - Implantation par rapport aux limites de fond de propriété (A)

- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

$$D3 \geq h/2 \geq 3 \text{ m}$$

- Toutefois peuvent s'implanter sur les limites séparatives les constructions dont la hauteur au faîtage est inférieure ou égale à 3m 50 et la plus grande dimension sur la limite séparative est inférieure à 10 mètres.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

FEUILLE N° 3

REGLEMENT DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE LA **COMMUNE DE LAVAU (81)**

G. FRESQUET - B. FRAUCIEL Urbanistes Architectes dplg - 23 route de Blagnac 31200 - TOULOUSE

SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.

- Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL.

- Non réglementé.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

1- Définition de la hauteur :

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, et sur acrotère pour les toitures terrasse.

2- Hauteur :

- La hauteur d'une construction ne doit pas excéder la plus petite des valeurs suivantes :
 - * dans le secteur UC : R + 2 niveaux ou 10 mètres.
 - * dans le secteur UCa : R + 1 niveau ou 7 mètres.
 - * dans le secteur UCb : R + 3 niveaux ou 12 mètres.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR.

- Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes, devront s'harmoniser avec l'aspect général de l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnant et s'intégrer au site.

- Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

Façades :

- Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés...
- les enduits seront d'un ton permettant une inscription au site environnant.

Toitures :

- Elles seront en tuiles canal ou romane.
- Les toitures terrasses pourront être autorisées en tout ou partie de la couverture d'un bâtiment si le volume de celui-ci respecte le site environnant.

Clôtures :

- Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité en harmonie avec l'aspect des façades et des clôtures existantes.
- Dans un même ensemble d'habitations ou dans un lotissement, les éléments composant les clôtures, devront être homogènes.
- Les parties pleines de ces clôtures, sur voie publique, (mur bahut) auront une hauteur maximale de 2,00 m à compter du terrain naturel.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT.

- Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :

* 1 place de stationnement par logement ou par tranche de 60 m² de plancher hors d'oeuvre nette de construction. C'est le critère donnant le nombre de places le plus élevé qui est retenu.

* les aires de stationnement nécessaires aux "deux roues" et aux voitures d'enfant doivent être également prévues.

- pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) :

* Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre de l'immeuble,

- pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

* 50 places de stationnement pour 100 lits.

- pour les établissements commerciaux :

a) commerces courants :

Pour les commerces ayant une surface affectée à la vente supérieure à 100 m² , il sera exigé une aire de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors oeuvre nette.

b) Hôtels et restaurants

* une place de stationnement par chambre,

* une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant

c) Salles de spectacles et de réunions

* le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec la capacité d'accueil de la salle.

- Pour les établissements d'enseignement :

- Etablissement du premier degré :

* une place de stationnement par classe,

- Etablissement du deuxième degré :

* 2 places de stationnement par classe

- Etablissement d'enseignement pour adultes :

*25 places de stationnement pour 100 personnes.

Ces établissements doivent aussi compter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

- Modalités d'application :

Dans les cas de démolitions, d'aménagements et d'extensions (A) des constructions existantes, le nombre de places de stationnement à créer sera déterminé par la formule ci-dessous :

$$NP = N1 - N2$$

avec :

NP : nombre de places de stationnement à créer,

N1 : nombre de places de stationnement calculé pour la construction projetée en appliquant les règles ci-dessus,

N2 : nombre de places de stationnement calculé pour la construction existante avant travaux en appliquant les règles ci-dessus, comme pour une construction nouvelle.

- le résultat obtenu sera arrondi par défaut à l'unité près.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique 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 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser desdites places. Il peut-être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéa 3-4-5) du Code de l'Urbanisme.

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

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

1. Espaces boisés classés :

- Sans objet.

2. Obligation de planter :

- Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

- Les espaces non bâtis doivent être plantés.

- Les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de terrain.

3. Installations diverses :

- des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les installations et constructions en bordure des voies publiques.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

- Dans les secteurs UC , le coefficient d'occupation du sol est égal à 2.
- Dans les secteurs UCa, le coefficient d'occupation du sol est égal à 1,5.
- Dans les secteurs UCb, le coefficient d'occupation du sol est égal à 3.

- le coefficient d'occupation du sol ne s'applique pas pour les constructions suivantes :
 - *Equipements de superstructure, scolaires, hospitaliers, sanitaires.

ARTICLE UC 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

- Le dépassement du COS fixé à l'article UB 14 ci-dessus est autorisé.

- Ce dépassement est assorti du versement de la participation prévue au 1er alinéa de l'article L 332.1 du Code de l'urbanisme à moins qu'il ne soit fait application, le cas échéant, des 2° et 3° alinéas dudit article. Il s'effectue dans les conditions prévues par les articles R 332.1 à R 332.14 du même code.