

ZONE UD

CARACTERES DE LA ZONE :

Cette zone très étendue, est une zone en cours d'urbanisation. C'est la couronne périphérique à l'ensemble du centre de la ville de Lavaur. Elle abrite des logements individuels et collectifs.

Le secteur UDa couvre le quartier du groupe scolaire et des terrains de sports des CLAUZADES. Le secteur UDb correspond aux activités hospitalières.

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

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES.

1-Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- 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 c du Code de l'Urbanisme (monuments historiques, monuments naturels et sites) (A).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan (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'équipements collectifs,
- de commerce et d'artisanat,
- de bureaux ou de services,
- d'entrepôts commerciaux,
- de stationnement des véhicules,

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

2.3.- Les installations classées (A) sous réserve des conditions énoncées au paragraphe 3 ci-après,

2.4.- Les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public, visés par l'article R442.2 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,

2.6.- La création d'équipements scolaires, de terrains de sports dans le secteur UDa,

2.7.- la création d'équipements sanitaires dans le secteur UDb.

2.8. 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 la zone, ou 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 ou irréparables 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 UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

2.1. Rappel :

- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2.2. Sont interdits :

- Les constructions nouvelles à usage industriel,
- Les lotissements à usage d'activités,
- La création de terrain de camping, de stationnement de caravanes,
- 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 R442.2b -c du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UD 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.

Tout accès sur une route classée à grande circulation est interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à 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 : plateforme minimale : 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 UD 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 subordonnée à un pré-traitement.
- 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 UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

- Sans objet.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES

FEUILLE N° 3

PUBLIQUES ET AUX VOIES.

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- Des implantations différentes pourront être autorisées lorsqu'il s'agit de compléter sans le prolonger, un alignement de façades existant.

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

- Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.
- Les constructions dont la hauteur au faîtage est inférieure ou égale à 3,50 m et dont la plus grande dimension sur la limite séparative est inférieure à 10 mètres peuvent s'implanter sur cette limite.
- Des constructions jouxtant une limite séparative peuvent être autorisées sur les parcelles dont la largeur du terrain au droit de la façade est inférieure à 15 mètres.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.

- Non réglementé.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL.

- Non réglementé.

ARTICLE UD 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 l'acrotère pour les toitures terrasse.

2- Hauteur :

- Dans les secteurs UD et UDa, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres R + 2 niveaux.
- Dans le secteur UDb où la hauteur maximale est fixée à 15 mètres (R + 4 niveaux).
- Des adaptations mineures pourront être accordées pour des ouvrages spéciaux tels que cheminées, silos ou autres, nécessaires à l'activité.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR.

- Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes, devront s'harmoniser avec 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 :

- Les toitures seront en tuiles (canal ou romane)

- dans un même ensemble d'habitations, ou dans un lotissement, les toitures des constructions devront être homogènes quant à leur aspect.

- 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.

- 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.

- Chaque fois que c'est possible, un recul de 4,00 mètres par rapport à la limite de parcelle, sera effectué au niveau des entrées de véhicules.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT.

Le stationnement sera assuré en dehors des voies publiques.

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 :

*2 places par logement,

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

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

* Une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % 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 :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement.

b) Hôtels et restaurants :

Une place de stationnement par chambre,
Une place de stationnement pour 10 m² 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 :

a) Etablissement du premier degré :

- une place de stationnement par classe

b) Etablissement du second degré :

- 2 places de stationnement par classe

c) 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 le 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.

- Dans le cas de réhabilitation d'immeubles anciens il ne sera pas fait application de cette règle.

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

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme (A)

Obligation de planter :

- Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés .
- dans les lotissements les espaces communs seront plantés et aménagés en aires de jeux.
- les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m2 de terrain.

Installation diverses :

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

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UD14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

- Pour le secteur UD, le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,80.
- Dans le secteur UDa le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,60 .
- Le coefficient d'occupation du sol ne s'applique pas pour les constructions suivantes :
Equipement de superstructures, scolaires, hospitaliers, sanitaires.
- Pour les lotissements ou groupe d'habitations, le COS pourra s'appliquer à l'unité foncière (A). Dans ce cas, le COS de chaque lot devra être préalablement défini.

ARTICLE UD15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

A l'exception des cas suivants :

- pour des raisons d'architecture, dans les limites des règles imposées par les articles U1 à U 13 ci-dessus.
- pour des raisons d'urbanisme :
 - * à l'angle de deux voies,
 - * entre deux voies distantes de moins de 15 mètres.

- la partie qui excède la superficie de plancher hors oeuvre nette obtenue en application du coefficient ne donne pas lieu au paiement de la participation pour :

- * la reconstruction d'une superficie de plancher égale à la superficie démolie,
- * l'aménagement avec ou sans changement de destination, de surface de plancher existante.

- le dépassement correspondant est assorti du versement de la participation prévue au 1° alinéa de l'article L 332.1 du Code de l'Urbanisme à moins qu'il ne soit fait application, le cas échéant, des deuxième et troisième alinéas dudit article.

- Il s'effectue dans les conditions prévues par les articles R 332.1 à R. 332.14 du même code.