

CHAPITRE II - ZONE Uc

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine aérée essentiellement destinée à l'habitat comprenant notamment :

- Un secteur Ucb appartenant à l'espace de protection rapprochée de la source d'Isis ;*
- des secteurs Uc1 qui présentent des conditions d'assainissement par assainissement autonome*

La zone Uc comprend .

- des secteurs situés dans des secteurs exposés aux risques naturels d'inondation telles que délimités sur les plans de zonage du Plan de Prévention des Risques de l'Arre inférieure et des secteurs de risque résiduel résultant de l'étude hydrogéomorphologique identifiés au titre de l' article R123-11 b) du Code de l' Urbanisme.*
- des secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles, sont identifiés au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme.*
- des secteurs présentant un risque minier d'aléa d'effondrement de niveau moyen*

ARTICLE Uc1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits en zone Uc :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, notamment les carrières, incompatibles avec la vie urbaine, soumises à autorisation préfectorale, conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée ;
- les constructions destinées à l'industrie et aux entrepôts, ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines ;
- les constructions destinées à l'habitation sur les terrains dont la superficie est supérieure à 2500 mètres carrés ;
- les exploitations agricoles ;
- les centrales éoliennes ;
- en outre, dans le secteur Ucb, sont interdits:
 - les constructions destinées à l'habitation sur des terrains d'une superficie inférieure à 1000m², ainsi que l'habitat collectif, les hôtels et les centres d'accueil du public ;
 - les commerces ;
 - les installations de système de traitement d'eaux résiduaires urbaines.
 - la réalisation de fouilles, de fossés, de terrassements ou excavations dont la profondeur excède 2 m ou la superficie 100 m² ;
 - toutes les ICPE ;
 - le stockage d'hydrocarbures liquides destinés à l'usage domestique d'une capacité supérieure à 3000 litres ;
 - l'implantation de nouvelles canalisations souterraines transportant des hydrocarbures liquides.
 - l'implantation de nouveaux forages

Dans l'ensemble des zones inondables du PPR « Arre inférieure », toute construction et installation autorisée devra se conformer aux conditions et mesures constructives prévues au règlement du PPR Pré-cité

Sont interdits dans les zones inondables à risques résiduels de l'ensemble de la zone Uc, à l'exception des travaux, constructions, ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires à l'article Uc2 :

- les constructions de nouveaux équipements nécessaires à la gestion de crise sauf en cas d'impossibilité de solution alternative ;
- la reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation ;
- Tout travaux d'exhaussement ou affouillement des sols de plus de 2 m de hauteur ou 100 m² modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion de crue, et particulier les remblais et les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux déjà urbanisés.

Dans les zones soumises au risque fort d'inondation ou risque résiduel d'inondation, sont interdits les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage, ainsi que les stations d'épuration.

En règle générale quelque soit le risque d'inondation, la construction d'établissement recevant une population à caractère vulnérable est interdite.

Sont interdites de façon générale, les constructions nouvelles de toute nature, de part et d'autre de l'axe des écoulements dans les emprises suivantes :

- Vallat du Cayla : - 10 m
- Vallat de Loves : - 10 m
- Vallat de la Crouzette - 10 m

Sont interdites dans les zones de risque minier d'aléa de niveau moyen toute nouvelle construction

ARTICLE Uc2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A. Sont autorisés dans la zone Uc (en dehors des zones inondables) :

dans la zone Uc sauf en secteur Ucb, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage de :

. habitation (et leurs annexes : garages, abris de jardin, ...)

selon les conditions particulières suivantes :

1/ En zone Uc (sauf secteur Ucb), sur les terrains d'une superficie inférieure à 2500 m², les constructions individuelles et les opérations d'ensemble (lotissement, opération groupée ou association foncière urbaine) sont admises ;

2/ En secteur Uc1, sur les terrains d'une superficie inférieure à 2400 m², les constructions individuelles (et leurs annexes : garages et abris de jardin) sont admises ;

3/ en zone Uc (sauf secteur Ucb et secteurs Uc1), sur les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 2500 m², sont seules admises les opérations d'ensemble (lotissement, opération groupée ou association foncière urbaine) ;

4/ en secteurs Uc1, sur les terrains d'une superficie supérieure à 2400 m², sont seules admises les opérations d'ensemble (lotissement, opération groupée ou association foncière urbaine).

. de commerce et d'artisanat connexes à la vie urbaine (non nuisantes au regard du bruit, des odeurs, des risques et du trafic induit)

. de bureaux

en secteur Ucb :

- les constructions destinées à l'habitation sur des terrains d'une superficie supérieure à 1000m²

en zone Uc, secteurs Uc1 et Ucb :

- la reconstruction dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre ;
- les extensions de l'habitat existant sans création de logement nouveau ;
- les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) et de ceux nécessaires à la construction des bâtiments de la zone ;

- sont en outre, autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles interdites à l'article Uc1.

B. Conditions particulières des zones inondables

Sont admises dans l'ensemble des zones inondables du Plan de Prévention des Risques de la zone Uc soumises à inondation, les occupations et utilisations du sol qui répondent aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques annexé au PLU.

Sont autorisées dans la zone des risques résiduels de la zone Uc et du secteur Uc1 :

- . les constructions nouvelles à usage d'habitation à condition que le niveau fini du plancher bas soit calé à plus de 0,80 m par rapport au terrain naturel établi sur un plan de géomètre remis par le pétitionnaire ;
- . les créations d'établissements recevant des populations à caractère vulnérable, sous réserve d'une étude spécifique de vulnérabilité indiquant les mesures de prévention et de sauvegarde au regard des risques d'inondation (conditions d'accès et d'évacuation en cas de crues...) et à condition que le niveau fini du plancher bas habitable soit calé à plus de 0,80 m par rapport au terrain naturel ;
- . la création de clôtures obligatoirement transparentes aux écoulements ;

Sont autorisées dans les zones soumises au risque fort d'inondation et au risque résiduel d'inondation les clôtures qui devront être constituées d'un grillage à maille large sur un mur bahut de 40 cm de hauteur maximum ainsi que les piscines enterrées qui devront disposer d'un balisage permanent

C. Dans les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme, les occupations et utilisations admises sur la zone devront satisfaire aux mesures constructives et de gestion édictées en annexe du rapport de présentation.

D. Sont autorisés dans les zones de risque minier d'aléa de niveau moyen les travaux nécessaires au renforcement, à l'entretien et au maintien des bâtiments existants

ARTICLE Uc 3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès et les voies doivent présenter une largeur minimum de 4m et avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées. Elles devront répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La création d'un accès ou la transformation de son usage (agricole à habitat par exemple) est soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il est raccordé.

Aucun accès privé direct nouveau ou transformation d'usage d'accès existant ne sera admis sur la RD 999.

Les accès directs nouveaux sur la RD48 ou transformation d'usage d'accès existant sont interdits

ARTICLE Uc 4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT AINSI QUE LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF,

.Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

. Eaux usées :

Zones Uc : toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Secteurs Uc1 : En absence de réseau collectif, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes aux normes et dispositions du règlement sanitaire départemental ainsi qu'aux dispositions de l'arrêté préfectoral

. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

Pour les opérations d'ensemble, en l'absence de réseau, la compensation à l'imperméabilisation des sols devra être faite par tout aménagement du terrain permettant la rétention des eaux (100 litres minimum par m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 7 litres secondes par hectare).

. Electricité et téléphone :

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain sauf contraintes techniques.

ARTICLE Uc 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

1/ Dans la zone Uc (sauf secteurs Ucb et secteur Uc1) : non réglementé ;

3/ dans le secteur Ucb : Pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1000 m²

2/ dans le secteur Uc1 : Tout terrain doit avoir, le cas échéant, une surface suffisante permettant en fonction de la nature du sol et du sous-sol, de réaliser un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Dans le secteur Uc1, ces superficies minimales s'appliquent aux lots ou terrains issus d'opérations d'ensemble telles que lotissements - AFU - permis groupés.

Nota : Ces dispositions ne sont pas applicables en cas de création de surface de plancher lors de travaux d'extension ou d'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation de la deuxième révision du plan d'occupation du sol valant PLU ou bien en cas de reconstruction à l'identique et sans changement de

destination des constructions sinistrées dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre.

En secteur Uc1, la superficie minimale des terrains constructibles n'est pas réglementée dans les lotissements existants à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE Uc6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles ne peuvent en aucun cas être implantées à l'intérieur des marges de recul mesurées par rapport à l'axe des voies départementales mentionnées sur les plans de zonage, notamment :

- dans les 25 m / axe de la D999 ;
- dans les 15 m / axe de la D48 ;
- dans les 10 m / axe de la D48^s ;
- dans les 10 m / axe de la D448 ;
- dans les 10 m / axe de la D648 ;
- dans les 10 m / axe de la D170 ;
- dans les 10 m / axe de la D110^e.

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieure à 7 m de l'axe de ces voies.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble.

Dans l'espace situé à moins de 10 mètres de l'axe des valats répertoriés au plans de zonage, l'implantation des constructions est interdite et les clôtures, composée d'un grillage, doivent assurer une totale transparence aux écoulements hydrauliques.

Les extensions des constructions existantes situées dans la zone comprise entre l'axe des rivières et la limite des 10 m sont autorisées moyennant des aménagements permettant à l'usager d'accéder à un niveau de sauvegarde de 20

cm supérieur au niveau des plus hautes eaux connues. Seules les extensions mesurées de 20 m² de surface de plancher sont autorisées en une seule fois.

ARTICLE Uc 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes (hors les piscines) doivent être implantées à plus de 4 m des limites séparatives et édifiées en contiguïté avec la construction d'habitation.

Cependant les constructions annexes réservées au seul stationnement automobile peuvent être implantées en limite séparative.

ARTICLE Uc 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale entre deux bâtiments ou un corps de bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur du plus élevé.

La distance minimale entre deux bâtiments doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE Uc 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Uc 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 7 m à l'égout de la couverture.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la construction nouvelle pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc...

Toutefois, les constructions édifiées en limites séparatives ne devront pas excéder 4 m de hauteur totale par rapport au terrain naturel à l'intérieur de la marge d'isolement ($H/2$ min 4,00 m), sauf en cas de jumelage de part et d'autre de la limite.

Les clôtures :

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale et en limite séparative de propriété n'excéderont pas 1,80 m de hauteur.

ARTICLE Uc 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 (article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

La pente des toits est comprise entre 30 et 33 %. Les toitures terrasses accessibles sont autorisées dans la limite de 25% de la surface totale des toitures mesurée en projection sur le plan horizontal.

Les installations de chauffage solaire et de production d'énergie photovoltaïque sont autorisées sous réserve d'être intégrées à l'architecture de la construction.

La couleur des enduits des murs de façades et pignons et des parties maçonnées des murs de clôture seront dans les tons naturels du terrain

Les bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Les clôtures : Les parties maçonnées seront enduites sur les deux faces et leur teinte sera en harmonie avec celles des constructions.

ARTICLE Uc 12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules est de 25 m² y compris les accès et aires de manœuvre.

. Il est exigé :

Pour les constructions destinées à l'habitat :

- 1 place de stationnement par logement.

Pour les constructions destinées aux activités suivantes :

- commerces : une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher ou de salle de réception.
- services et bureaux : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher .

. Modalités d'application :

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

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.
- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement
- à verser une participation conformément à l'article L 421.3 § 3, 4 et 5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Uc 13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les arbres de hautes tiges supprimés en raison de l'aménagement des installations et constructions doivent être remplacés, notamment dans les secteurs de pentes.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être plantées d'arbres de hautes tiges couvrant au moins 20% de leur surface.

ARTICLE Uc 14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans l'ensemble de la zone Uc, ne sont pas soumis à la règle de densité les constructions, les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (scolaires, sanitaires, sportifs, etc...) et les logements sociaux pour lesquels la densité résulte de l'application stricte des règles 3 à 13.

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S) maximal de la zone est fixé à :

- 0,25 pour l'ensemble des constructions admises en zone Uc