

## ZONES UB

### CARACTERE DE LA ZONE UB

Cette zone regroupe l'habitat individuel récent et ancien réalisé à proximité ou peu éloigné de l'église et de la mairie. Elle est divisée en trois secteurs : UBa ; UBb et UBc  
Le secteur UBa correspond au cœur du village, obligation de se raccorder au réseau collectif d'eaux usées.

L'assainissement du secteur UBb est prévu en assainissement non collectif.

Le secteur UBb est concerné par la zone informative du risque de submersion du Cossignol, représenté par une trame sur le plan de zonage.

Le secteur UBc accueille une opération de logements locatifs sociaux, obligation de se raccorder au réseau collectif d'eaux usées..

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLES UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

##### 1. Rappels :

1.1 L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R421-12 du Code de l'urbanisme et en application de la délibération du Conseil Municipal en date du 6 novembre 2007..

1.2 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan en application de l'article R.130.1 du Code de l'Urbanisme.

##### 2. Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

2.1 Les constructions à usage :

- ⇒ d'habitation, leurs extensions, leurs annexes et les piscines d'agrément
- ⇒ l'aménagement, l'extension et le changement de destination des constructions existantes
- ⇒ de service et de bureau
- ⇒ de stationnement
- ⇒ d'équipement collectif
- ⇒ d'artisanat et de commerce.

2.2 Les lotissements et ensemble d'habitations

2.3 Les aménagements suivants :

- aires de jeux et de sport ouvertes au public
- aires de stationnement ouvertes au public
- affouillements et les exhaussements du sol, sous réserve des conditions fixées au § 3 ci-après

2.4 Les installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou au bon fonctionnement des constructions autorisées.

2.5 UBb concerné par le risque de submersion du Cossignol : surélévation seulement de la construction existante.

### **3. Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si**

elles respectent les conditions ci-après :

- 3.1. Les constructions à usage artisanal et équipements publics, à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas pour le voisinage des nuisances inacceptables.
- 3.2. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'adaptation à la pente d'une construction à usage d'habitat et d'une superficie maximale de 150 m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou d'une profondeur limitée à 2 mètres.

*Les hauteurs considérées prennent pour référence le terrain naturel avant travaux.*

## **ARTICLES UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **4. Rappels :**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

### **5. Sont interdits :**

Les constructions à usage :

- industriel
- agricole et d'élevage
- d'entrepôts commerciaux

1. Les terrains de camping et de caravaning
2. Les aménagements autres que ceux visés à l'article UB 1.
3. Les installations classées autres que celles visées à l'article UB1 §1.2.4
4. Les carrières
5. Le stationnement de caravanes isolées
6. Les constructions nouvelles en secteur UBb concerné par le risque de submersion du Cossignol

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLES UB 3 - ACCES ET VOIRIES**

#### **1. Accès :**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.  
Les caractéristiques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

#### **2. Voirie nouvelle :**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.  
Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour.

Dans certains cas, ces voies en impasse devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier.



## ARTICLES UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Eau :

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

### 2. Assainissement :

#### 2.1 Eaux Usées :

Secteur UBa : obligation de se raccorder au réseau collectif existant.

Secteur UBb en l'absence de réseau, les dispositifs doivent être conformes à la réglementation en vigueur et aux préconisations de la carte d'aptitude des sols.

Le terrain devra avoir des caractéristiques (superficie, forme, topographie) qui permettent l'installation des équipements nécessaires dans des conditions satisfaisantes à un assainissement autonome

Secteur UBc : obligation de se raccorder au réseau collectif existant.

#### 2.2 Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux (fossés).

### 3. Electricité - Téléphone

Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire, ainsi que le raccordement des constructions.

## ARTICLES UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Hormis en zone UBc, l'unité pour être constructible, doit répondre aux caractéristiques suivantes :

Dans le cas de construction nouvelle, la parcelle devra avoir une superficie minimale de :

- Parcelle desservie par le réseau collectif 1000 m<sup>2</sup> minimum
- Parcelle non desservie, dotée d'un assainissement autonome : 2000 m<sup>2</sup> minimum pouvant être réduits à 1500 m<sup>2</sup> si une étude spécifique démontre qu'un assainissement avec rejet dans le sol (c'est-à-dire tranchées filtrantes, lit d'épandage, filtre à sable vertical drainé) est possible.

## ARTICLES UB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 6 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.
2. Les travaux de surélévation ou d'extension de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
3. Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 3 de l'emprise de la voie.
4. Dans le secteur UBc, les constructions pourront être implantées soit à l'alignement ou à la limite de l'emprise de la voie existante ou à créer, soit en observant un recul minimum de 3 mètres depuis cette limite.

## ARTICLES UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que la construction ne soit implantée sur une limite séparative au plus, les façades et pignons, non réalisés en limite séparative, doivent être implantés à une distance (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée du sol existant à la sablière faisant face à cette limite sans être inférieure à 3 mètres :  $L \geq H/2$  et  $H \geq 3m$
2. Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
3. Les piscines ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus mais devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

## ARTICLES UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être séparées par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Secteur UBc : non réglementé.

## ARTICLES UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

## ARTICLES UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres maximum mesurée du niveau naturel avant travaux sous la sablière du bâtiment, à tout point de mesure.

Aucune construction ne pourra excéder le rez-de-chaussée plus un étage.

Sur la limite séparative, tout point du bâtiment ne pourra pas excéder 3,50 mètres de hauteur.

Les équipements collectifs (ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des voies, bâtiments à usage collectif) ne sont pas assujettis à cette règle.

## ARTICLES UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Un cahier des recommandations architecturales est en annexe du règlement pour préciser les caractéristiques qu'il est intéressant de préserver.

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale.

### Couvertures :

En tuiles canal véritable ou à emboîtement présentant un aspect identique, à l'exception des toitures existantes en tuile plate si l'architecture le permet.

La terre cuite est dans tous les cas exigée.

La pente sera de 30 à 35 %.

La toiture sera au minimum à deux pentes, sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal.



D'autres types de toiture pourront être accordées, en respectant les hauteurs définies à l'article 10, si l'architecture du bâtiment existant l'impose et dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux (verre, zinc, toiture solaire, toiture végétalisée, éolienne...) dans le cadre d'une démarche environnementale.

Les toitures terrasses pourront être autorisées dans la mesure de 30 à 40 % de la totalité de la toiture.

#### Façades :

Les coloris devront respecter le nuancier des couleurs du Lauragais créé par le Service Départemental de l'Architecture. Les coloris choisis devront être en harmonie avec le voisinage immédiat de la construction.

Pour les bâtis existants, toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Les bardages en bois sont autorisés.

#### Clôtures :

Le long des voies, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 mètres (par rapport au terrain naturel) ; en limite séparative, la hauteur maximale de la clôture est limitée à 1,80 mètres.

Les clôtures devront être constituées soit :

- Par des grilles doublées ou non de haies vives ou des rideaux d'arbustes, sous réserve du respect du code civil,
- Les parties maçonnées ne pourront pas excéder une hauteur de 0,60 mètres, sauf au niveau des portails, portillons et coffrets. Elles pourront être surmontées de grilles ou tout autre dispositif à claire voie. Les enduits seront d'une couleur identique à l'habitation ou en briques foraines.

Les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et le caractère du bâti de la rue.

### **ARTICLES UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions financées avec un prêt aidé de l'Etat, seule une place de stationnement sera exigée (articles L 421-3 et R 11-4).

### **ARTICLES UB 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

#### 1. Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurent sur les documents graphiques soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

#### 2. Autres plantations existantes :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

#### 3. Espaces libres - Plantations :

Sur chaque unité foncière privative, 10 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.

Des plantations devront être réalisées à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement.

#### 4. Espaces verts à créer dans les opérations d'ensemble :

Non réglementé

### SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

#### ARTICLES UB 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Formulée comme suit :

Le coefficient est fixé à 0,20 dans le cas d'assainissement collectif

Le coefficient est fixé à 0,10 dans le cas d'assainissement autonome

Dans le secteur UBC, le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,40.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics ni aux équipements d'infrastructure.

