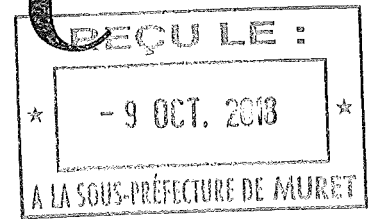


commune de

GRAZAC



PLU

RÉVISION

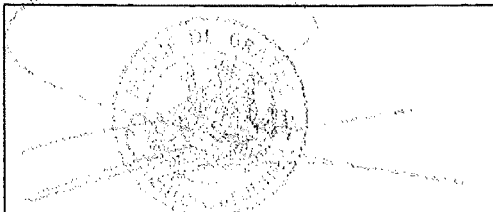
**plan local d'urbanisme
département de la Haute Garonne**

**. 4.2. RÈGLEMENT :
PARTIE ÉCRITE**

Approbation



Prescrite le : 3 Mai 2010
Projet arrêté le : 26 Juin 2012
Mise à l'Enquête publique le : 17 Déc 2012
Approbation le : 08/09/2013



extraits
du
règlement
partie écrite

ci-après pages 15 à 19,
concernant uniquement le
règlement de la
zone UC
objet de la Révision Allégée.

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Elle constitue la périphérie des quartiers au bâti récent, au tissu discontinu et pavillonnaire. Au Sud de l'agglomération : au Sud de Labourdette, de Ricutaref à Fourcade, Couloumet et Las Doumen Jos. Egalement une petite zone au Nord du village de part et d'autre du chemin de Buffobent. C'est une zone à caractère principal d'habitat.

Elle demeure assainie par systèmes autonomes.

L'ensemble du territoire de la commune est concernée par les risques naturels : aléa sécheresse et zone à sismicité 1 faible. Les documents instituant ces risques sont annexés en pièce « 5-2 Prévention des risques et nuisances »

SECTION I

- NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

Article UC 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 .Rappel

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

2. Sont interdits:

- 2.1 Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, d'entrepot de véhicule, agricole.
- 2.2 Les installations classées autres que celles visées à l'article UC1-2,3-
- 2.3 Les terrains de camping ou de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- 2.4 Le stationnement des caravanes isolées, sauf pour une durée limitée en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 2.5 Les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting, le garage collectif de caravanes, les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 2.6 Les dépôts de ferraille
- 2.7 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels

- 1.1 L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 1.2 Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'Urbanisme.
- 1.3 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

- 2.1 Les constructions à usage d'activités : - hôtelier, de restauration, de soins et de repos,
- d'équipement collectif,

- de services et de bureaux,
- de commerce et d'artisanat,

sont autorisées à condition :

- qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement

soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises de façon à les rendre acceptables,

- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (les voies de circulation, réseau eau et incendie) et les autres équipements collectifs.

- 2.2 Les aménagements et agrandissements de constructions existantes sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- 2.3 Les ouvrages techniques divers s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2.4 Les installations classées que si elles sont directement liées et nécessaires à la vie du quartier et de la cité.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 - ACCES ET VOIRIE

- 1. Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 2. 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.
- 3. Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 4. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 1. 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.
- 2. Assainissement**
 - 2.1 Eaux usées et eaux vannes**
 - 2.1.1 Les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par le dispositif d'assainissement autonome règlementaire, adapté à la perméabilité du terrain, et figurant dans les "Annexes Sanitaires" du présent P.L.U.
 - 2.1.2 L'évacuation des eaux usées issues des activités autorisées devront faire l'objet d'une étude d'assainissement autonome particulière conformément à l'article 14 de l'arrêté du 9 septembre 2009 relatif à l'assainissement non collectif, cette étude à la charge du demandeur, doit justifier les bases de conception d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs ainsi que le choix du mode et du lieu du rejet.
 - 2.1.3 L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les fossés, canaux d'irrigation, et cours d'eau est interdite.
 - 2.2 Eaux pluviales.**
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. 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.
- 3 Electricité - téléphone - télévision - gaz**
 - 3.1 Electricité:**
Le réseau de distribution d'énergie électrique doit être aménagé au moyen de techniques discrètes (souterrain ou éventuellement sur façades), qu'il s'agisse de la desserte extérieure ou intérieure des opérations d'urbanisme, de même que le raccordement des constructions individuelles au réseau existant.
 - 3.2 Réseaux de télécommunication:**

Dans la mesure du possible ces réseaux seront réalisés en souterrain. Dans les lotissements et groupements d'habitations la réalisation en souterrain est obligatoire.

Article UC 5 - CARACTERISTIQUES DU TERRAIN

1. Pour les constructions nouvelles :
le projet devra démontrer une surface libre de toute occupation (habitation, couvert végétal, ...) pour la mise en place des installations de traitement. Pour un logement collectif ou autre construction, le pétitionnaire devra justifier le projet par une étude spécifique.
2. **Exceptions :**
Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - pour les aménagements et extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de logement supplémentaire.
 - pour les ouvrages et constructions à usage d'équipement collectif.
 - pour la construction de garages ou abris de jardins annexés au logement existant sur une unité présentant des caractéristiques inférieures.

Article UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

1. Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise.
2. Des implantations différentes peuvent être admises:
 - pour les constructions existantes édifiées avec un recul inférieur, elles pourront faire l'objet d'agrandissements et d'aménagements avec un recul au moins égal à l'existant à condition qu'il ne nuise pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics,
 - dans les lotissements opérations de lotissements soumises à permis d'aménager, ou groupements d'habitations, uniquement sur les voies intérieures nouvelles.

Article UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées:

1. - soit en limite séparative à condition que la hauteur sur la limite ne dépasse pas un maximum un maximum hors tout au sommet du bâtiment de 4 mètres et que la longueur totale sur limite n'excède pas 8 mètres.
(Hors tout : au faîtage pour mur pignon, sur sablière pour mur gouttereau, au-dessus de l'acrotère pour toiture terrasse.)
2. - soit à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Article UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant

Article UC 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

Article UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 mètres sous panne sablière, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au pied du mur de la construction.
Dans le cas d'aménagement, extension de bâti plus haut que la règle ci-dessus, la hauteur autorisée sera celle de la construction existante.
Les constructions et les ouvrages publics ne sont pas assujettis à cette règle.

Article UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Pour l'ensemble de la zone

1. Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysagé.

UC.3.

- 1.1. Les toitures doivent être en tuiles de terre cuite "rondes", et leur pente comprise entre 27 et 35 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, serres, piscines, ainsi qu'aux abris de jardin d'une surface d'au plus 20m².
- 1.2. Les revêtements de façades doivent (matériau et colori) être en harmonie avec le bâti traditionnel. Est notamment interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.
2. Les projets présentant un aspect innovateur intéressant et compatible avec le milieu environnant pourront être autorisés et exclus des règles de cet article. Il sera tenu compte de leur localisation, environnement et perspectives de vues. (les capteurs solaires, les toits terrasses enherbés...)
3. Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et, les matériaux et caractère du bâti de la rue (ou place). Elles seront constituées de haies végétales ou d'un mur plein surmonté ou non d'un grillage ou de barreaudages. La hauteur maximale admissible pour les clôtures ne devra pas dépasser 2,00 mètres. Sur rue, il pourra être demandé de réaliser une continuité avec les clôtures ou mur des façades mitoyennes.

Article UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation,

et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

1. Constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement. Dans les opérations de lotissements soumises à permis d'aménager, et groupements d'habitations, des aires de stationnement communes seront aménagées à raison d'une place par logement sur les espaces communs en plus des 2 places prévues ci-dessus sur la parcelle bâtie. Pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat: il est exigé 1 place par logement.
2. Constructions à usage de commerce: pour les commerces de plus de 100m² de surface, il est exigé 1 place de stationnement pour 40m² de surface de plancher hors oeuvre affecté à la vente.
3. Equipements hôteliers : 1 place de stationnement par chambre.
4. Constructions à usage d'activités : 1 place de stationnement par poste de travail. En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement de véhicules de livraison et de service.
5. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article UC 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1. **Espaces boisés classés**
Les espaces boisés classés, figurant au plan de zonage, sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme, articles L130, R130.1 et suivants.
2. **Autres plantations existantes**
Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
3. **Espaces libres, plantations et espaces verts à créer.**
Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés.
Dans les lotissements opérations de lotissements soumises à permis d'aménager, et ensembles d'habitation de plus de 5 lots ou logements, 10% au moins de l'unité foncière seront aménagés en espaces collectifs d'un seul tenant et seront localisés par rapport aux espaces similaires d'opérations mitoyennes afin de former un espace d'un seul tenant, ou seront à relier par des piétonniers. Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Constructions à usage d'équipement public; Néant.
2. Le COS est fixé à 0,10.

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU recouvre des terrains libres, réservés par le Plan Local d'Urbanisme pour l'urbanisation future, sous forme d'opérations de lotissements soumises à permis d'aménager ou d'opérations d'ensemble.

Plusieurs secteurs sont délimités.

Trois premiers secteurs à vocation principale d'habitation :

- 1AUa au lieu dit Rouge Souleilla de Loumaing,

Ce secteur est destiné à recevoir essentiellement des logements locatifs aidés par l'Etat. Ce secteur a vocation à créer une mixité dans l'offre de logements. Il recevra des logements locatifs aidés, et des constructions privatives. Les logements locatifs aidés offriront des tailles d'habitation différentes pour pouvoir accueillir une population diversifiée.

Une servitude de mixité sociale au titre de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme est intégrée à ce secteur 1AUa et constitue l'annexe n°4.5 du présent règlement..

- 1AUb au lieu dit le Château,

- 1AUc au lieu dit Julia,

Ce secteur est en partie équipé.

Et un secteur spécifique nommé 1AUf au lieu dit Las Doumen Jos à vocation mixte de services, d'activités de soins- santé et social, logements adaptés pour seniors, crèche.

Ces sites sont peu ou pas équipés.

- Réseau d'eau : à l'exception de la partie Julia équipée, pour l'ensemble de la zone le réseau, passe à proximité des unités foncières ou est programmé à très court terme.

- Assainissement :

Les secteurs 1AUb, 1AUc et 1AUf, sont destinés à être desservis par le réseau d'assainissement collectif.

Le secteur 1AUa -Rouge Souleilla de Loumaing- pourra bénéficier d'un assainissement non collectif regroupé.

Pour l'ensemble des sites, compte tenu des réseaux à créer à la charge des aménageurs, du foncier existant morcelé (pour la plupart) et de la maîtrise indispensable pour la commune de l'évolution démographique, les opérations d'urbanisation ne se feront que dans le cadre d'opérations d'aménagements d'ensemble intéressant au moins 1 hectare (ou le solde de la zone) et assurant une continuité de la desserte des réseaux pour le quartier dans sa globalité, en respectant le schéma d'organisation. La limitation de l'ha ne s'appliquera pas au secteur 1AUa de Rouge Souleilla de Loumaing devant recevoir du logement social.

Le réseau d'assainissement collectif des secteurs 1AUc et 1AUf seront en continuité du réseau du lotissement Julia existant.

L'organisation de la desserte et la voirie piétonne devront se référer aux "orientations d'aménagement" qui constituent la pièce 3-2 du règlement.

Le Sud du quartier "le Château" est concerné par le site archéologique du Château, recensé par le Service