

## ZONE UC

### CARACTERE DE LA ZONE :

Les 2 pôles majeurs d'équipements publics et d'intérêts collectifs (maison de retraite,...) existants et projetés de la commune sont inclus dans la zone UC. Ils sont desservis par les réseaux.

Les prescriptions réglementaires permettront de garantir une intégration paysagère et architecturale dans le site.

### **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.**

#### Sont interdits :

- 1.1. Les constructions à usage :
  - industriel,
  - agricole
  - d'élevage,
  - de services et de commerces,
- 1.2. Les constructions à usage d'habitation et de bureaux sauf celles autorisées à l'article 2 ci-dessous,
- 1.3. Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article 2.
- 1.4. Les installations classées autres que celles énoncées à l'article 2 .
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,
- 1.6. le stationnement des caravanes isolées de la construction d'habitation principale.
- 1.7. Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs et les habitats légers de loisirs.
- 1.8. Le dépôt de matériaux.
- 1.9. Le dépôt de véhicules

### **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### **1. Rappels :**

- 1.1. l'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration de travaux exemptés de permis de construire dans les conditions prévues à l'article L.422.2 du code de l'urbanisme,
- 1.2. 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, sites).

- 1.3. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.
  - 1.4. Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre des 500m définis autour des monuments historiques.
2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :
- 2.1. les constructions à usage d'habitat, à condition que ce soient des logements de fonction et leur extension, liés aux constructions autorisées,
  - 2.2. Les constructions à usage d'habitat et de bureaux à condition qu'elles correspondent à la vocation de la zone : équipements publics et d'intérêt collectif, incluant équipements scolaires et paramédicaux existants.
  - 2.3. Les installations classées liées aux constructions autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec la destination des unités foncières voisines.
  - 2.4. Les installations et travaux divers à condition que ce soient des terrains de jeux, de sports ou des aires de stationnement ouvertes au public, ou qu'ils soient liés aux constructions autorisées.

### **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### **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 fonds voisins. Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minima de desserte, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut-être limité dans l'intérêt de la sécurité. Toutes opérations doivent prendre un minimum d'accès sur la voie publique. 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 dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

#### **1. Eau :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

## **2. Assainissement :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols jointe en annexes. Si le secteur n'est pas couvert par la carte d'aptitude des sols, une expertise géologique devra permettre de définir le type de filière à mettre en place.

Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés et répondront aux prescriptions en vigueur. Conformément à la réglementation en vigueur, les dispositifs d'assainissement des constructions autres que des maisons d'habitations individuelles devront faire l'objet d'une étude particulière.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite

Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement au réseau collectif.

## **3. Eaux pluviales :**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur.

## **4. Autre réseaux**

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

## **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

### **1. Pour les constructions raccordées au réseau d'assainissement collectif.**

Non réglementé

### **2. Pour les constructions en assainissement autonome**

Dans le cas d'un assainissement individuel, la superficie minimale des terrains sera déterminée par la carte d'aptitude des sols ou l'expertise géologique.

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

Les constructions publiques seront, en fonction de leur nature, implantées soit à l'alignement des voies existantes ou projetées, soit en recul.

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

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 trois mètres.

#### **ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE.**

Non réglementé

#### **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL.**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR.**

##### **1. Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toits terrasse.

##### **2. Hauteur :**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit.

#### **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR.**

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le caractère local de la partie historique du bourg ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer dans le site. En aucun cas l'aspect des constructions autorisées ne devra avoir un effet dommageable sur le tissu urbain.

Dans le périmètre de 500m autour des Monuments Historiques, les travaux seront soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

#### **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

Il est exigé que le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes, soit réalisé hors des voies publiques.

#### **ARTICLE UC 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.**

##### **1. Espaces Boisés classés**

Sans objet

**2. Plantations existantes :**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

**3. Espaces libres - Plantations :**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Sur les parcelles de la zone UC en limite avec la zone Np, en périphérie de celle-ci, et autour des éléments techniques, des plantations denses et diversifiées, faites d'essences locales mélangées en analogie aux haies champêtres du territoire agricole, devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour des constructions et des installations.

**ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

Non réglementé.

## ZONE UX

### CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone intègre l'ensemble de la zone artisanale. Elle vise à autoriser de nouvelles implantations au sein des dents creuses. La requalification de ce secteur sera recherchée au travers de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères, visant à améliorer la perception de l'entrée vers Cadours.

La zone UX intègre également un secteur autour d'un bâtiment d'activité existant, dont l'extension de l'activité et des bâtiments actuels est envisagée.

### **ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.**

#### Sont interdits :

- 1.1. Les constructions à usage :
  - agricole
  - d'élevage,
- 1.2. Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées dans l'article 2
- 1.3. Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article 2.
- 1.4. Les installations classées autres que celles énoncées à l'article 2 .
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,
- 1.6. Les habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées de la construction d'habitation principale.
- 1.7. Les terrains de camping et de caravaning.

### **ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### **1. Rappels :**

- 1.1. l'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration de travaux exemptés de permis de construire dans les conditions prévues à l'article L.422.2 du code de l'urbanisme,
- 1.2. 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, sites).
- 1.3. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

- 2.1. Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la direction des établissements, et sous les conditions suivantes :
- La SHON maximale du logement sera de 80 m<sup>2</sup>.
  - Le bâtiment d'habitation devra être intégré au volume de la construction principale à usage d'activité.
- 2.2. L'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes, à condition que les extensions ne dépassent pas 20 % de l'existant et qu'il n'y ait pas de création de logement nouveau, ainsi que la création d'annexes à l'habitat.
- 2.3. Les installations classées liées aux constructions autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec la destination des unités foncières voisines et la proximité des zones d'habitat.
- 2.4. Les installations et travaux divers à condition que ce soient des aires de stationnement ouvertes au public.

## **ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE.**

### **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 fonds voisins.

Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minima de desserte, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

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 opérations doivent prendre un minimum d'accès sur la voie publique. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**Aucun accès direct sur la RD 29 ne sera autorisé**

### **2. Voirie**

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

### **3. Collecte des déchets :**

Dans toutes les opérations d'ensemble, il pourra être imposé la réalisation d'une ou plusieurs aires pour la collecte des déchets.

## **ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

### **1. Eau :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2. Assainissement :**

#### **2.1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé. Une étude particulière devra être réalisée et permettra de définir le type de dispositif à mettre en œuvre, en référence à l'art 14 de l'arrêté du 6 Mai 96 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif. Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement au réseau collectif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du code de la santé publique et par l'article R 111.12 du code de l'urbanisme.

#### **2.2. Eaux résiduaires industrielles :**

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du code de la santé publique et par l'article R 111.12 du code de l'urbanisme.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles seront traitées sur place et rejetées dans le milieu naturel après traitement.

Tout rejet d'eau résiduaire industrielle sans pré-traitement dans les fossés, cours d'eau ou égouts fluviaux est formellement interdit.

### **3. Eaux pluviales :**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'infiltration des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, les fossés mère devront être maintenus.

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 sur son terrain les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur.

### **4. Autre réseaux**

Dans les opérations d'ensemble, tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

## ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

1. **Pour les constructions raccordées au réseau d'assainissement collectif.**  
Non réglementé

2. **Pour les constructions en assainissement autonome**  
Dans le cas d'un assainissement individuel, la superficie minimale des terrains sera déterminée par la carte d'aptitude des sols ou l'expertise géologique.

## ARTICLE UX 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

LES CONSTRUCTIONS SERONT IMPLANTEES A :

1. **R.D. 29:**

- 10m minimum de l'emprise publique

2. **Autres voies publiques ou privées, existantes ou projetées**

- 5 m minimum de l'emprise de la voie.

3. **Des implantations différentes pourront être autorisées :**

- pour des constructions ou installations publiques lorsque des raisons techniques ou d'urbanisme l'imposent ;
- pour des agrandissements mesurés ou aménagements de constructions existantes ;
- pour des constructions nouvelles sur des parcelles où existe déjà une construction implantée à l'alignement ou présentant une façade sur rue.
- Pour s'inscrire dans la continuité de l'une des constructions voisines
- Lorsque la topographie des lieux ou la configuration de la parcelle n'autorisent pas l'application des règles édictées.

Dans ces cas, un lien avec l'espace public devra être préservé, physique ou visuel.

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

1. **Règle générale :**

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des lignes séparatives de l'unité foncière au moins égale à sa hauteur avec un minimum de 5 mètres.

2. **Des implantations différentes pourront être autorisées :**

- pour des constructions ou installations publiques lorsque des raisons techniques ou d'urbanisme l'imposent ;
- pour des agrandissements mesurés ou aménagements de constructions existantes ;

- pour des constructions nouvelles sur des parcelles où existe déjà une construction implantée à l'alignement ou présentant une façade sur rue.
- Pour s'inscrire dans la continuité de l'une des constructions voisines
- Lorsque la topographie des lieux ou la configuration de la parcelle n'autorisent pas l'application des règles édictées.

Dans ces cas, un lien avec l'espace public devra être préservé, physique ou visuel.

## **ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE.**

Non réglementé

## **ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL.**

L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne peut excéder 50% de la surface de l'unité foncière.

## **ARTICLE UX 10 - HAUTEUR.**

### **1. Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

### **2. Hauteur**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit.

Les dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.

### **3. Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.**

## **ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR.**

### **1. Conditions générales :**

Les constructions doivent, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

### **2. Façades et toitures :**

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

La couleur blanche ne sera pas utilisée en couleur dominante. Il lui sera préféré des teintes plus foncées ou des tons crème ou gris clair.

L'architecture des bâtiments sera soignée et qualitative sur les 4 façades. Le traitement de la façade sur la RD 29 participera à la valorisation de l'entrée de Cadours.

Les logements attenants aux bâtiments d'activité s'intégreront dans le volume de celui-ci et seront traités dans le même style architectural.

### **3. Clôtures et entrées de lots**

- Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades.

- Toutes les clôtures sur rues auront un soubassement maçonné enduit maximum de 0,80m, surélevé d'un grillage ou d'une grille. La hauteur totale ne dépassera pas 1,80m. Les clôtures sur la RD 29 seront en harmonie avec les clôtures voisines, et devront participer à améliorer les abords de la zone artisanale.

- Les clôtures en limite séparatives pourront être constituées d'une grille ou d'un grillage et d'une haie végétale faite d'essences locales mélangées. Les haies mono-spécifiques seront proscrites ; la hauteur maximale est de 1,80m.

### **4. Emplacements pour la collecte des déchets :**

Les emplacements de collecte des déchets devront être entourés d'un écran végétal fait d'essences locales mélangées, ou d'une clôture en harmonie avec les façades et les clôtures avoisinantes.

## **ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

Le stationnement et l'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies de circulation et des emprises publiques.

Pour les constructions et fonctions suivantes, il est exigé :

#### **1. Bureaux :**

Deux places pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.

#### **2. Equipements artisanaux, industriels et commerciaux :**

Une place de stationnement par poste de travail.

#### **3. Hôtellerie - Restauration :**

Une place de stationnement par chambre ou deux places pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

#### **4. Stationnement des deux roues :**

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10<sup>ième</sup> place sera affecté au stationnement des deux roues.

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

## **ARTICLE UX 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.**

### **1. Espaces boisés classés :**

Sans objet.

### **2. Espaces libres et plantations :**

- Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.
- Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et en particulier, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doivent être aménagés et plantés. Les espaces verts devront représenter un minimum de 10% de la superficie totale.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements ; ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.
- Sur les parcelles de la zone UX, en périphérie de celle-ci, et autour des points de stockage, des plantations denses et diversifiées, faites d'essences locales mélangées en analogie aux haies champêtres du territoire agricole, devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écran végétal autour des constructions et des installations. Les écrans devront ainsi respecter les orientations particulières d'aménagement.
- Ce même type de plantations sera réalisé dans une bande de 10m par rapport à la RD 29, pour paysager cet espace et valoriser l'entrée de la zone et l'entrée de Cadours.

## **ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

Non réglementé.