

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ua regroupe le centre ancien aggloméré existant. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

Elle comporte une zone Uaa correspondant à la bastide à l'intérieur de laquelle les linéaires commerciaux font l'objet d'une protection, et une zone Uab regroupant les extensions organisées sous la forme d'un faubourg.

Article 1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à usage agricole et industriel
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

En bordure des linéaires commerciaux, identifiés au règlement graphique, le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions affectées au commerce, service, artisanat vers du logement, stockage et stationnement est interdit.

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

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et de bâtiments publics est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte aux constructions avoisinantes.

Cette zone est inscrite dans le périmètre d'un monument classé et reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Une partie de cette zone est inscrite dans le périmètre de la cartographie informative des zones inondables.

Les constructions autorisées devront tenir compte des prescriptions contenues dans le document de référence des services de l'état de la région Midi-Pyrénées pour l'évaluation de l'aléa inondation, en se référant notamment aux plus hautes eaux connues.

Cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Article 3) ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à :

- ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale,
- répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile,
- être accessible aux handicapés physiques.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins.

Lorsqu'un fossé longe une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un pont busé.

Hors agglomération, toute création est interdite sur les itinéraires départementaux de classe C (RD 627 et RD 628). Sur les autres itinéraires (classes D et E), les accès doivent être groupés et limités sous réserve de distances de visibilité suffisantes.

En agglomération, les créations d'accès concernant la desserte des projets générateurs d'un trafic pouvant nuire à la fluidité de la circulation ou modifiant l'emprise de la voie départementale sont soumises à des aménagements particuliers faisant l'objet de conventions approuvées par le Président du Conseil général de la Haute-Garonne.

Article 4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux pluviales :

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :

Le raccordement en souterrain au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe.

Electricité - téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Sauf impossibilité technique, la réalisation en souterrain est obligatoire.

Article 5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article 6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement des voies et emprises privées ou publiques existantes
- dans le prolongement du bâti existant.
- à 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer

Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation à l'alignement peut ne s'appliquer qu'à l'une de ces emprises.

Cette règle ne s'applique pas :

- dans le cas de reconstruction ou lorsqu'une construction nouvelle est édifée en angle de rue. Dans ce cas, un retrait sur l'alignement pourra être imposé pour des raisons de sécurité.
- pour les extensions et surélévations des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui devront respecter les principes d'implantation existants ou se conformer aux règles ci-dessus.
- pour les autres constructions, dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini.

Article 7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

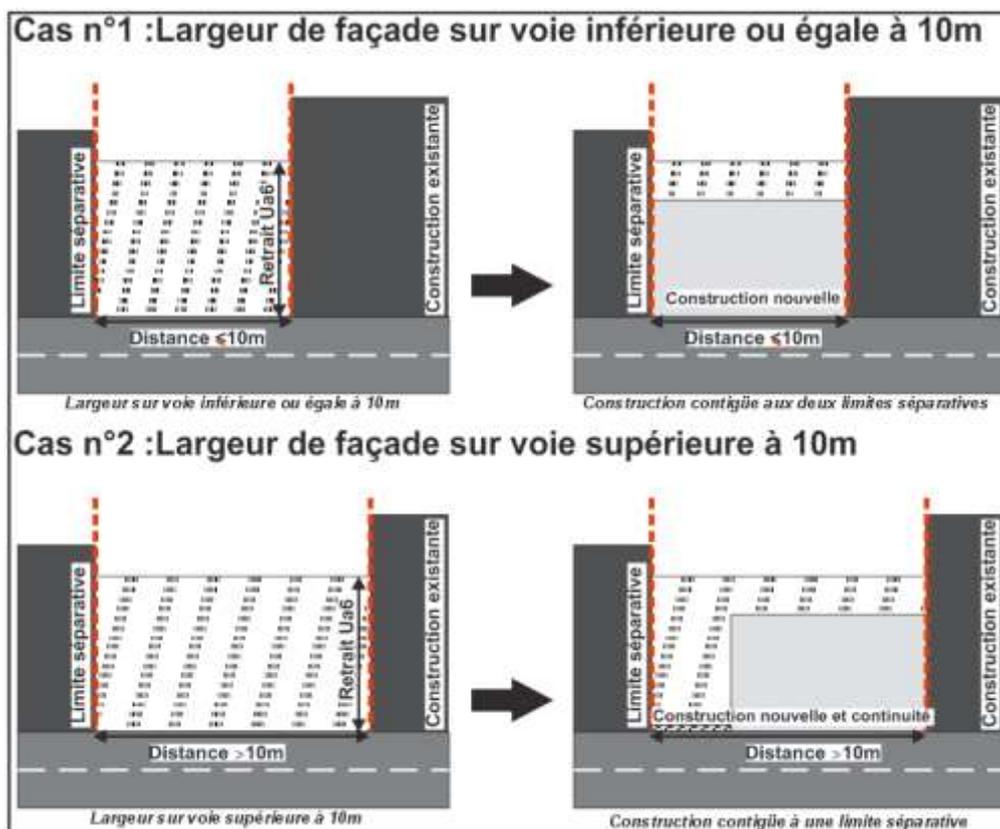
Le long des rues :

Dans une bande de 17m par rapport à la ligne d'implantation de la façade imposée à l'article Ua6, la construction en limite séparative est obligatoire.

Si la largeur de façade sur voie est inférieure ou égale à 10 mètres, la construction devra être contiguë aux deux limites séparatives de l'unité foncière.

Si la largeur de façade sur voie est supérieure à 10 mètres, la construction devra être contiguë à une au moins des deux limites séparatives. Dans ce cas, des dispositions devront être prises pour assurer la continuité des volumes bâtis sur rue (murs, clôtures, porches...).

Pour les bâtiments existants implantés en non-conformité avec les dispositions du présent article, les extensions mesurées seront admises lorsque l'extension est réalisée dans le prolongement du bâtiment existant.



Les constructions en retrait de l'espace public :

Au-delà d'une profondeur de 17 mètres par rapport à la ligne d'implantation de la façade imposée à l'article Ua6 :

- les constructions en limite séparative sont autorisées sur une hauteur à l'égout du toit au plus égale à 3 mètres. Cette hauteur s'apprécie en tout point de la limite séparative par rapport au niveau du terrain le plus bas.
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m.
- En cas de retrait, l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.
- Si un bâtiment existe en limite séparative sur le terrain voisin, la hauteur de ce bâtiment, s'il est supérieur à 3 mètres, se substituera comme hauteur maximale à la hauteur de 3 mètres visée précédemment, dans la limite de la façade bâtie.

Article 8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

Article 9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans Objet.

Article 10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit ou la hauteur des immeubles mitoyens.

En bordure de la rue du Volvestre et ce, dans une bande de 10 mètres mesurées à partir de la limite d'emprise de la dite voie, la hauteur des constructions autorisées ne dépassera pas 6 mètres à l'égout du toit.

Article 11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Rappel :

La zone Uaa est inscrite dans le périmètre d'un monument classé et reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France. La zone Uab est en partie inscrite dans le périmètre d'un monument classé et reste soumise pour le secteur concerné à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Toitures :

- Les pentes de toit seront comprises entre 30 et 35%
- Il n'y aura pas de débord de toiture en pignon.
- Les toitures seront débordantes en façade et sur l'arrière, les chevrons et voliges apparents, sans planches de rive ni lambris
- Les toitures doivent être recouvertes de tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieilles à l'exception des toitures existantes en tuile plate. Uniquement en zone Uab, conjointement, pourront être intégrés des panneaux solaires ou des tuiles photovoltaïques dans la limite de 20% de la superficie totale de la toiture.
- Les descentes de toit auront un aspect zinc ou cuivre.

Ouvertures :

- Les ouvertures seront plus hautes que larges, sauf les portes de garages ainsi que les vitrines des commerces.
- Les teintes autorisées pour les menuiseries seront celles se rapprochant du bois ou celles inscrites dans la palette annexée au présent règlement.
- Les portes de garage auront un aspect bois plein, sans oculus, et seront faites d'éléments verticaux simples.
- Les éléments de décor accessoire seront conservés et restaurés.
- Tous les ouvrages de zinguerie auront un aspect zinc ou cuivre.

Façades :

- Les façades d'aspect métallique et les façades d'aspect bois sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...). Cette disposition ne s'applique pas pour les colombages apparents.
- La finition des façades enduites sera talochée, lissée ou brossée. En aucun cas les enduits ne seront projetés, grattés, écrasés ou appliqués au rouleau. Les baguettes d'angle sont interdites.
- La teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement.
- technique et la coloration d'origine.
- Toute la modénature existante et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Éléments extérieurs :

- Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique.
- Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade.

Clôtures :

Sur les limites avec l'espace public, les clôtures seront obligatoirement composées d'un mur de soubassement de 0,60 m minimum. Elles auront une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Sur les limites séparatives, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m.

Dans le périmètre de la CIZI, les clôtures devront être réalisées de façon à être transparentes hydrauliquement.

Annexes :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20 m².

Article 12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Constructions à usage d'habitation nouvelles :

Il est exigé une place de stationnement par logement ou par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher, en considérant le cas le plus favorable pour le pétitionnaire.

Réhabilitations et extensions :

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de logement dont la surface de plancher est supérieure à 200m², il sera exigé 1 place de stationnement par logement ou par tranche entamée de 25m² de surface de plancher, en considérant le cas le plus favorable pour le pétitionnaire.

Bureaux :

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de surface de plancher entamée.

Commerces :

Pour les commerces de plus de 100m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher entamée.

Article 13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé.

Article 14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone Ua.