

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

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 Ub correspond à un secteur d'habitat en ordre discontinu dans le prolongement de la bastide où ont été réalisés des logements sociaux. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

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

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

Dans cette zone 20% au moins des surfaces de plancher des constructions nouvelles seront dédiées aux logements à caractère social.

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 voisines.

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

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.

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 nouvelles devront être implantées soit :

- à 5 mètres minimum de la limite d'emprise des voies existantes ou futures, privées ou publiques, ainsi que des espaces verts publics.
- à l'alignement des voies et emprises privées ou publiques existantes ou à créer.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul au moins égal à l'existant.

Article 7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées en limite séparative.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m.

- - 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.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul au moins égal à l'existant.

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

Non réglementé

Article 9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article 10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit ou la hauteur des immeubles mitoyens. Cette hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de l'égout du toit.

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

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

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 12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article 13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

Article 14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé