
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc

Comme le définit l'article R151-10 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine définit les secteurs 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 Uc correspond aux zones urbanisées organisées sous forme plutôt discontinue. Elle est majoritairement non desservie par le réseau d'assainissement collectif.

Le règlement vise ici à :

- Préserver les densités et formes urbaines présentes

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Uc1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires à l'exception des bureaux et de celles listées à l'article Uc2

Les destinations de construction autorisées sont :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage de commerce et activités de service
- les équipements destinés aux services publics.
- Dérogation de l'ensemble des règles ci-après pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Uc2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1 Droit de préemption

Le droit de préemption urbain est applicable sur toute la zone.

2.2 Construction, usage des sols et nature d'activité soumis à des conditions particulières

Les constructions à usage d'activités commerciales, tertiaires, artisanales ou autres, ne pourront être autorisées que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques qu'elles génèrent sont compatibles avec la vie urbaine et ne portent pas atteinte au voisinage.

2.3 Destinations des constructions soumises à instructions particulières

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir^a.

2.4 Destinations des constructions soumises au respect d'une servitude

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation annexé au présent PLU. Pour être autorisée, toute occupation du sol devra être conforme au règlement de ce plan.

La zone est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques liés au retrait et gonflements d'argiles annexé au présent PLU. Pour être autorisée, toute occupation du sol devra être conforme au règlement de ce plan.

2.5 Destinations des constructions soumises au respect d'une prescription

La zone est incluse dans une zone de présomption de site archéologique. Les projets de construction devront respecter les articles L531-14, R522-1, R523-5 et R523-8 du code du patrimoine applicable en cas de découverte fortuite et d'archéologie préventive. Ces articles sont annexés au présent règlement.

La zone est concernée par l'arrêté du 31 juillet 2014 portant mise à jour du classement sonore des infrastructures routières et lignes ferroviaires du département de Tarn et Garonne. Les constructions devront respecter les prescriptions d'isolation acoustique contenues dans cet arrêté et annexées au présent PLU.

La zone est concernée par la Zone d'Aménagement Différé Montauban/Bressols.

2.6 Compatibilité des projets avec les orientations d'aménagement et de programmation

Les aménagements réalisés sur les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation devront être compatibles avec les principes de réalisation inscrits dans ce document.

Uc3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1 Mixité sociale

La construction de logements sociaux tels que définis à l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation, doit représenter 25 % minimum, sans excéder 40 %, de chaque opération comportant huit lots ou logements ou un minimum de 800 m² de surface de plancher destinés à l'habitation.

Le taux maximum de 40% ne s'applique pas aux propriétés communales.

^a Formulaire de demande de Permis de Démolir disponible en Mairie ou sur Internet. CERFA n°13405*04

ZONE Uc

Dans les secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), le nombre minimal de logements sociaux à réaliser est celui indiqué dans cette OAP. Dans les OAP comprenant plusieurs îlots, le nombre minimal de logements sociaux à réaliser dans chacun de ceux-ci est précisé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Uc4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20%.

Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7m ou ne pas dépasser la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

Cas particuliers

La hauteur mesurée au droit d'une limite séparative d'une annexe d'habitation ne peut dépasser 3,50m à l'égout du toit ou à l'acrotère. Mais, si préexiste sur la limite séparative sur laquelle l'annexe doit être implantée une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser à la construction existante sans toutefois dépasser la hauteur du bâti existant.

La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, et les travaux de maintenance ou de modifications de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques

4.2 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait minimal :

- de 150m par rapport à l'axe de l'autoroute A62
- de 100m par rapport à l'axe de l'autoroute A20
- de 10m par rapport à la limite d'emprise des routes départementales
- de 4m par rapport à la limite d'emprise des autres voies

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics.
- pour les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Seules les annexes peuvent être implantées en limite séparative latérale et postérieure.

Règle générale en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Règles dérogatoires

La règle ne s'applique pas ou s'applique différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité, ...) ou de la présence d'un ouvrage destiné aux services publics.
- pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur supérieure à la moitié de la longueur de la limite séparative sur laquelle elle est implantée ni dépasser 12m. Sauf si préexistent sur une même limite

ZONE Uc

séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur est déjà supérieure. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante.

- pour les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle

4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation implantées sur une même propriété devront être contiguës ou distantes de 6 m minimum.

Uc5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

5.2 Cas d'exemptions

Les devantures commerciales sont exemptées des règles ci-dessous.

Les vérandas de moins de 40m² sont exemptées des règles ci-dessous.

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessous.

5.3 Extensions – Annexes - Rénovations

Les extensions, annexes à l'habitation ainsi que les rénovations pourront soit être réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées au bâtiment principal dont elles dépendent soit être réalisées selon les règles définies ci-dessous.

5.4 Toitures des habitations

Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 27 et 35.

Les pentes de toit des annexes d'habitation et du garage contigu à l'habitation pourront être nulles.

La couverture sera assurée par des tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieilles sauf dans le cas de la réalisation d'une toiture plate.

La couverture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.

La couverture pourra comporter des fenêtres de toit.

L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve qu'ils soient encastrés ou superposés à la toiture par opposition à une pose en surplomb (les dispositifs suivront la pente du toit).

5.5 Façades

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites. Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement.

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade sont interdits.

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (bloc de béton, brique de construction).

5.6 Ouvertures

Les teintes autorisées sont celles annexées au présent règlement.

La pose en saillie de coffres de volets roulants est interdite sur les façades donnant sur l'espace public.

5.7 Éléments extérieurs

Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur un espace public.

5.8 Clôtures

Règle de hauteur et de composition :

La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 2m.

La partie maçonnée ne pourra dépasser 1m.

Règle d'aspect :

Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.

ZONE Uc

Uc6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sur chaque lot ou parcelle, 20% à minima de la surface devra être non imperméabilisée ou éco-aménagée. Des espaces communs plantés, autres que les plantations linéaires accompagnant les voies, doivent être aménagés sur au moins 5% de la surface du terrain de toutes opérations de lotissement ou ensembles d'habitations de 5 logements ou plus. Ils devront être conçus pour permettre la promenade, le repos ou le jeu.

Uc7 STATIONNEMENT

7.1 Stationnement réalisé sur la parcelle dans le cas de la construction d'un nouveau logement

Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher. Pour les logements locatifs sociaux de type T1 ou T2, une place de stationnement est obligatoire quelle que soit la surface de plancher.

7.2 Stationnement ouvert au public

Pour chaque opération comprenant 4 logements ou plus, 1 place de stationnement ouverte au public devra être réalisée pour deux logements réalisés.

7.3 Autre cas s'appliquant à la construction neuve :

Pour la construction neuve à usage de bureaux, de commerce ou d'activité, une place de stationnement est exigée par tranche entamée :

- de 25m² de surface de vente
- de 40m² de surface de bureau
- de 25 m² de surface de restaurant

Uc8 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

8.2 Précisions de créations

Tout chemin desservant au moins trois lots devra respecter les profils de voirie annexés au présent règlement. Les voies en impasse qui desservent au moins trois lots doivent comporter une aire de retournement.

8.3 Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

Uc9 DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 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.

9.2 Électricité - 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. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

9.3 Assainissement des eaux pluviales

Tout projet doit comprendre des aménagements qui garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire naturel ou vers un réseau collecteur lorsqu'il existe.

Le respect des débits de fuite prescrits ci-dessous nécessite dans la plupart des cas, la mise en œuvre d'ouvrages de rétention ou de dispositifs spécifiques permettant le stockage et la restitution régulée des eaux pluviales à l'exutoire. Ces ouvrages seront réalisés selon les règles de l'art, sur le terrain du projet, à la charge du pétitionnaire.

a) Terrain constructible d'une superficie inférieure à 1 hectare :

Un coefficient d'emprise au sol maximal (Cmax) de 0,2 s'applique sur la parcelle.

b) Terrain constructible d'une superficie égale ou supérieure à 1 hectare :

Un coefficient d'emprise au sol maximal (Cmax) de 0,2 s'applique sur la parcelle.

Les aménagements doivent être conformes à la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et au décret n° 2014-846 du 28 juillet 2014. Il est fixé un débit de fuite maximum de 3 litres par seconde et par hectare en sortie du projet avant raccordement à l'exutoire.

9.4 Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.