

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_c

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 Uc regroupe l'habitat organisé sous forme pavillonnaire. Cette zone d'habitat est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. Elle est assainie de façon non collective.

La zone Uci a les mêmes caractéristiques que la zone Uc mais est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation.

Article Uc1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Zone Uc :

Sont interdites :

- les constructions à usage agricole et d'industrie
- 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

Zone Uci :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des occupations et utilisations du sol conjointement autorisées en zone Uc et dans la partie réglementaire du PPRi sous réserve du respect des conditions particulières listées à l'article Uc2.

Article Uc2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Cas d'exemption

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

Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal. Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

Les constructions réalisées dans le périmètre visé par l'arrêté du préfet de région le 2 septembre 2003 portant la zone de présomption de prescriptions archéologiques n°2003-82 devront respecter les prescriptions édictées par ledit arrêté.

Occupations et utilisations soumises à respect d'une servitude

La zone Uci, est concernée par la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques inondation) PPRi du bassin du Tarn et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Toute la zone Uc est concernée par la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques naturels) liés au retrait gonflement des argiles et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Une partie de la zone Uc est concernée par la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques naturels) liés au glissement de terrain et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Article Uc3) ACCES ET VOIRIE

1 – Règle générale

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

- correspondant à la destination 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

Tout chemin privé de desserte existant ou à créer ne pourra avoir une largeur inférieure à 5m d'emprise pour un accès desservant deux habitations ou plus.

2 – Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale pourra être interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Général, 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.

Article Uc4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

2 – Electricité

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 sera obligatoire, sauf impossibilité technique.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

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

4 – Assainissement des eaux usées

La zone Uc relève de l'assainissement non collectif délimité en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain

concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Article Uc5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif. Dans le cas d'une division de parcelle, chaque parcelle issue de la division doit être conforme à l'avis du SPANC.

Article Uc6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles de prospect s'entendent par rapport aux limites d'emprise des voies publiques existantes ou à créer ou des voies privées existantes ouverte à la circulation.

Une partie de la construction (au moins une façade du volume principal de la maison d'habitation) devra être implantée :

- à 3 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise
- à 15 mètres maximum par rapport à la limite d'emprise

La partie de la construction relative à l'entrée du garage sera implantée à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les terrains bordés par plusieurs emprises publiques où la règle ne s'applique que pour une seule de ces emprises
- pour les autres constructions à usage d'habitation lorsqu'une construction existe déjà dans la bande de constructibilité imposée de 15m
- pour les garages qui pourront être implantés à l'alignement sous réserve que l'ouverture soit réalisée sur fond privé par opposition aux ouvertures donnant sur espace public.
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et pour les annexes d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle,
- en cas d'impossibilité technique

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra aussi être réalisée en retrait de l'alignement.

Article Uc7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles seront implantées en retrait de la limite séparative et :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 5m

- une partie de la construction (au moins une façade du volume principal de la maison d'habitation) devra être implantée à 15 mètres maximum par rapport à une limite séparative

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont autorisées :

- dans le cas de surélévation ou d'extension de constructions existantes implantées différemment,
- pour les annexes d'habitations qui pourront être implantées sur une limite séparative
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1.50m par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet.

Dans le cas d'une ou de plusieurs annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m. Mais si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 7m, il sera autorisé de venir s'adosser aux constructions existantes sans dépasser la longueur bâtie existante.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée en retrait ou sur la limite séparative.

Article Uc8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre une annexe d'habitation et la façade de l'habitation principale qui en est la plus proche :

- ne peut être inférieure à 3m sauf dans le cas d'une mitoyenneté
- ne peut être inférieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à planter.
- ne peut excéder 12m.

La distance maximale de 12m ne s'applique pas dans le cas de la construction d'une annexe (dont la superficie ne pourra être dans ce cas supérieure à 20m²) destinée à abriter des animaux (box à chevaux – abri à destination des canidés – poulaillers..).

La distance entre deux constructions à usage d'habitation ne peut être inférieure à 10 m.

Article Uc9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Uc10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. Dans le cas d'une ou de plusieurs annexes d'habitations implantées sur une limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère sauf dans le cas où préexiste sur cette même limite séparative une construction dont la hauteur initiale est supérieure, sans toutefois qu'il soit permis de la dépasser.

Article Uc11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

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.

2 – Rappel Réglementaire :

En application de l'articles L111-6-2 du code de l'urbanisme, 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 concernés.

En application de l'article R111-50 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

3 – Dispositions particulières :

Les dispositions particulières définies ci dessous ne s'applique pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 2 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant comme le prévoit l'article L111-6-2.

Le règlement distingue la construction neuve et la rénovation

Constructions neuves :

Implantation et terrassement :

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Sur les terrains à forte pente, les soutènements

seront réalisés en murs maçonnés. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel (pas d'effet de "motte" autour de la maison ni de terrasse en enrochement).

Toitures :

- Les pentes de toit auront une pente maximale de 35%.
- La toiture du volume principal doit être recouverte de tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieilles, sauf dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse ou d'une toiture d'aspect bardage métallique. Conjointement pourront être utilisées des tuiles courbes translucides dans la limite de 5% de la superficie totale de la toiture.
- Conjointement à l'utilisation de tuiles courbes, pourront être utilisés des panneaux solaires, sous réserve d'être encastrés à la toiture et d'être disposés en pose continu.
- Les fenêtres de toit sont autorisées
- Les chiens assis ainsi que les creusées de toit sont interdites.
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou une teinte se rapprochant de la couleur de la façade ou de la menuiserie.

Façades :

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, colombages ou brique foraine traditionnelle, ou de matériaux contemporains de type bois ou métal, les façades devront obligatoirement être enduites.

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). Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade seront interdits.

Dans le cas de l'utilisation de bardages métalliques, l'aspect devra être similaire au zinc, à l'acier brut ou la teinte devra être rouge, blanche ou grise.

Les blocs de verre sont autorisés dans la limite de 5% de la construction.

Teintes :

Pour les façades enduites ou peintes, les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement. Les façades d'aspect bois pourront reprendre ces coloris ou être simplement vernis sans teinte.

Il n'est pas autorisé d'utiliser plus de trois teintes par construction.

Eléments 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 :

La hauteur maximale autorisée sera de 2m.

La clôture sera réalisée à partir de barreaudages, grillages ou de lamellaires horizontaux ou verticaux espacés dont les teintes seront à choisir dans la palette annexée au présent règlement auxquelles on ajoutera le blanc, ou simplement bâtie.

La partie maçonnée de la clôture ne pourra avoir une hauteur supérieure à 0.60m sur les clôtures donnant sur limites séparatives.

Annexes / Extensions :

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 20m².

Rénovations :

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve.

Article Uc12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Constructions neuves :

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de constructions de bâtiments à caractère social.

Article Uc13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 50% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.

Article Uc14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.12.