



ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Elle correspond généralement à des secteurs bâtis de façon diffuse. Ces zones sont destinées à recevoir des constructions dans une trame plus large que le centre ville. L'assainissement autonome est autorisé pour les terrains non desservis. La commune prévoit d'équiper l'ensemble de cette zone par le réseau d'assainissement collectif.

Cette zone se divise en deux secteurs :

- un secteur UCa, habitat pavillonnaire non desservi par l'assainissement collectif, et où l'assainissement autonome y est autorisé.
- un secteur UCi, déjà urbanisé lieu dit "hameau de Saint Caprais" et Porte de Save situé dans le champ d'expansion des crues de la Garonne. Les constructions y sont autorisées sous certaines conditions.

En respect de la loi du 27 septembre 1941, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2002-89 du 16 janvier 2002, « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou des travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 »

Au document graphique est repérée de part et d'autre de la RD 2 et de la RD 17, voies classées bruyantes par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une bande à l'intérieure de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

Dans le périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques, les travaux seront soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 – Cas général :

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes:

Les constructions à usage agricole

Les constructions à usage industriel

Les lotissements à usage d'activités

L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.

Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux.

Le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs.

Zones violette du PPRi approuvé

C'est une zone inondable incluant le fleuve la Garonne, repérée sur le document graphique par une trame selon la légende

Les interdictions à prendre en compte sont celles énumérées à l'article 2 du règlement du PPRN.

Zones bleu du PPRi approuvé

C'est une zone inondable incluant le fleuve la Garonne, repérée sur le document graphique par une trame selon la légende

Les interdictions à prendre en compte sont celles énumérées à l'article 2 du règlement du PPRN.

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

1.1 - Les entreprises artisanales liées à l'activité normale des quartiers, ainsi que les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :

→ qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises de façon à les rendre acceptables

→ que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs

1.2 - Les hôtels sont autorisés que dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif

2 - zone UCi :

C'est une zone inondable repérée sur le document graphique par une trame selon la légende:

Sont, par dérogation à la règle de la commune, autorisées les occupations et utilisation du sol énumérées dans l'article 3 du règlement du PPRN.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Les accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères..

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

Dans la zone inondable, pour toute extension, reconstruction ou changement de destination des bâtiments, sont obligatoires :

- la création d'un accès de sécurité hors d'eau pour les bâtiments recevant du public,
- la réalisation d'un accès direct entre toute partie inondable et le niveau hors d'eau

2 – Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- > d'une part à l'importance et à la destination de à édifier,
- > d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, notamment les véhicules de collecte d'ordures ménagères, ainsi que ceux assurant la lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière pour une meilleure structuration du quartier.

2.1 - Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour.

Dans certains cas, ces voies en impasse devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier.

2.2 - Autres voies : 10 mètres minimum de plate-forme et 5 mètres minimum de chaussée.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement :

2.1 - Eaux usées

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. En l'absence de réseau public, dans l'attente de sa réalisation, l'assainissement autonome est autorisé et la filière devra être conforme aux prescriptions édictées dans l'annexe sanitaire définissant la carte d'aptitude des sols. Dans ce cas, le dispositif d'assainissement autonome devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

En l'absence de carte d'aptitude des sols une expertise géologique devra être réalisée afin de définir la filière d'assainissement autonome à mettre en place.

Les dispositifs d'assainissement non collectifs des immeubles autres que les maisons d'habitation individuelles devront faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

Les accès (ponceaux) aux voies publiques communales devront garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux de pluie ne devront en aucun cas être rejetées dans les dispositifs d'assainissement autonome

3 - Electricité - Téléphone

Pour toutes les opérations d'ensemble nouvelles, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous l'égout du toit. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

L'unité foncière pour être constructible, doit répondre aux caractéristiques suivantes :

Secteur UCa

La superficie minimale de l'unité foncière est fixée dans la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

Il n'est pas exigé de superficie minimale pour l'aménagement ou l'extension mesurée des habitations existantes, ou la création d'annexes à l'habitat, sous réserve qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire.

Secteurs UCi

1 - Secteur UCi non desservi par le réseau d'assainissement collectif :

La superficie minimale de l'unité foncière est fixée dans la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome, mais en aucun cas elle ne sera inférieure à 2000 m²

Il n'est pas exigé de superficie minimale pour l'aménagement ou l'extension mesurée des habitations existantes, ou la création d'annexes à l'habitat, sous réserve qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire

2 - Secteur UCi desservi par le réseau d'assainissement collectif :

L'unité foncière est fixée à 1500 m², avec pour seule motivation « une meilleure intégration paysagère pour conserver le caractère résidentiel, et pour permettre un meilleur écoulement des eaux en cas de crues.

3 - en l'absence de carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome, la superficie de la parcelle ne sera jamais inférieure à 2000 m²

4 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF, les bâtiments existants à la date d'approbation de la révision ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1) - RD 2, RD 87, RD 29a : à 25 m minimum de l'axe de la voie;
- autres voies : Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 15 mètres par rapporte à l'axe des voies publiques
- 2) Les travaux de surélévation ou d'extension de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
- 3) Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 4) Les surélévations, extensions ou aménagements des bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

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

- 1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- 2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation d'équipements d'infrastructure ni dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes implantées avec un recul moins important.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- La distance séparant deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit être égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Secteurs UCa,

Non réglementée

Secteur UCi

L'emprise au sol ne pourra excéder 20% de l'unité foncière

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder :
- 9 mètres pour les constructions à usage industriel et commercial
 - 6,50 m sur sablière pour les autres .

Les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, etc.) ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Toutes les constructions et restaurations d'immeubles seront conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

2 - Toitures : pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des vérandas, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe de couleur terre cuite et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre.

3 - Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

Dans les secteurs UCi :

Les clôtures (nouvelles ou remplacement de clôtures existantes) limitées à 1,50m. devront être transparentes hydrauliquement.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article est applicable :

→ à tout projet de construction, à l'exception des extensions de moins de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette et de la reconstruction de la surface de plancher hors œuvre nette des bâtiments déclarés menaçant ruine, conformément aux articles L511.1 et suivants du code de la Construction et de l'habitation ;

→ aux changements d'affectation des constructions pour le surplus de stationnement requis

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions autres que l'habitation.

1 - Habitations individuelles : deux places de stationnement par logement dont une couverte,

2 - Commerces : une place pour 40 m² de surface de vente,

3 - Équipement hôtelier et de restauration : une place de stationnement par chambre ou une place par 15 m² de salle de restaurant,

4 - Bureaux : une place par 40 m² de surface de plancher hors oeuvre,

5 - Activités : une place par poste de travail,

ARTICLE UC 13 - ESPACES BOISES CLASSES/ESPACES LIBRES/PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés
Sans objet.

2 - Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3 - Espaces libres, plantations

- Sur chaque unité foncière privative, 10 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
- Dans la mesure du possible, les voies nouvelles seront implantées d'arbres de haute tige à raison de 12 arbres par hectomètre de la voie.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

=> Le C.O.S. de la zone est fixé :

① Cas général

COS = 0,15 pour les constructions à usage d'habitat

COS = 0,30 pour les autres constructions autorisées

② Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, le dépassement du COS est admis dans la limite de 20% conformément à l'article L127-1 du code de l'urbanisme

③ Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il n'est pas fixé de COS