

ZONE UA

Extrait du rapport de présentation :

La zone UA correspond au secteur aggloméré du centre ancien historique. Cette ancienne bastide organisée en quadrillage géométrique et rigoureux a conservé un tissu dense et continu, distribué en croix par deux voies principales.

La zone UA est une zone destinée à organiser une mixité urbaine forte (habitat, services, commerces, équipements).

Les bâtiments sont très majoritairement construits en ordre continu et à l'alignement des voies. La zone est desservie par le réseau collectif d'assainissement.

Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, 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° 2004-490 du 3 juin 2004, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de 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 le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».

L'autoroute A 62, la RD 813, la voie ferrée, la RD 928 sont prises en compte dans le cadre de des arrêtés du 9 octobre 2001 et du 25 septembre 2003, concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Tarn et Garonne. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène retrait-gonflement des argiles dans le département de Tarn-et-Garonne, approuvé par arrêté préfectoral du 25 Avril 2005. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint en annexe.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1.1- Les constructions et installations à usage industriel,
- 1.2- Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
- 1.3- Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat sous réserve des conditions fixées à l'article 2,
- 1.4- Les lotissements à usage d'activités,
- 1.5- Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 1.6- Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- 1.7- Les installations classées sous réserve des conditions visées à l'article 2,
- 1.8- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.9- Les dépôts de matériaux et de véhicules.
- 1.10 - Les changements d'affectation des commerces situés en rez-de-chaussée

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

- 1.1 - les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- 1.2. Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre des 500 m définis autour des monuments historiques.
- 1.3. L'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R 421.12 c) et d) du code de l'urbanisme.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

- 2.1- Les constructions, installations et extensions à usage de commerce et d'artisanat, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour le voisinage.
- 2.2- Les installations classées, ainsi que l'extension et l'aménagement des installations classées existantes à la date d'approbation du présent PLU, si elles sont nécessaires à la vie du centre ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.
- 2.3- En application de l'article L 123-1-5 16° du code de l'urbanisme et conformément à la définition du logement social codifié à l'art L302-5 du CCH :
 - Pour le dépôt d'un permis de construire prévoyant la réalisation d'au moins 5 logements le pétitionnaire consacrerà au moins 20% de logements à l'habitat social. Le calcul sera arrondi à l'entier le plus proche, la décimale 5 étant arrondie à l'entier supérieur.

- Pour le dépôt d'un permis d'aménager créant au moins 5 lots ou au moins 1000 m² de surface de plancher, le pétitionnaire réservera à la création d'habitat social, à son choix :
 - o soit 1 lot sur 5 de l'opération. Le calcul sera arrondi à l'entier le plus proche, la décimale 5 étant arrondie à l'entier supérieur.
 - o soit 1 ou plusieurs lots de l'opération envisagée représentant au moins 20% de la surface de plancher totale prévue au permis d'aménager.

2.4- Les dispositifs solaires de production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, à condition qu'ils s'intègrent à une construction (habitation ou annexe) et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

La réalisation des accès est soumise à permission de voirie.

2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques (revêtement...) des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement :

2.1- Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement.

2.2- Eaux pluviales :

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

3 - Autres réseaux

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain ou encastré en façade.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Sans objet.

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

1- Toute construction doit être implantée à l'alignement des voies et espaces publics existants ou à créer.

2- Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, et à condition de ne pas s'implanter au-delà de l'alignement existant.
- Pour des constructions nouvelles sur des parcelles où existe déjà une construction implantée à l'alignement, ou dans le cas d'opérations intégrant plusieurs unités foncières contiguës, pour les constructions édifiées en arrière d'une construction existante ou objet de la même autorisation administrative,
- Pour les constructions dont l'alignement est marqué par un muret à l'identique des constructions traditionnelles,
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport à l'alignement sur une des unités foncières limitrophes, et avec le même recul,
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent avec un recul minimum de 0,5 m.

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

1. Limites séparatives latérales

1.1 - Les constructions doivent être implantées en ordre continu le long des voies, donc sur les deux limites séparatives latérales.

2.1 - Toutefois lorsque la façade sur rue de la parcelle a une longueur supérieure à 12 m, la construction ou la reconstruction totale pourra être implantée soit en limites séparatives latérales, soit avec un recul par rapport à une des deux limites séparatives latérales. Dans ce cas, le recul sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée à l'égout du toit) sans jamais être inférieure à 3 m.

B - Limite séparative postérieure

1 - Toute construction qui n'occupe pas la totalité de la parcelle, doit être à une distance de la limite séparative postérieure au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée à l'égout du toit) sans jamais être inférieure à 3 mètres.

2 - Toutefois, la construction en limite postérieure est possible :

- Pour les annexes (locaux non affectés au logement et non contigus au bâtiment d'habitation) à condition que la hauteur de ces annexes (mesurée à l'égout du toit) n'excède pas 3 mètres.
- Pour les parcelles dont la profondeur (mesurée à partir de la limite du domaine public) est égale ou inférieure à 12 m.
- Pour les parcelles d'angle,

3. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent avec une distance à la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m,
- Pour les annexes à l'habitat implantées en fond de parcelle.

ARTICLE UA 8 - INPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - Hauteur

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser R+2 soit 9 mètres.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales :

A condition que le projet de construction s'intègre dans son environnement, et suivant l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les secteurs concernés, les constructions peuvent être de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées et par la nature des matériaux utilisés.

Il convient de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien.

Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur.

2 - Toitures

Les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique des toitures existantes sur le terrain d'assiette du projet. La pente des toitures ne pourra excéder 35 %. Les toits terrasses peuvent être envisagés sur des extensions modestes ou lorsqu'ils sont non visibles depuis l'espace public.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvertures vitrées en toiture, et pour les éléments techniques : panneaux solaires, etc... suivant l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Pour les constructions publiques, d'autres types de toitures sont autorisés en fonction de l'affectation des bâtiments et de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

3- Annexes

Au-delà de 5 m², les annexes seront construites en respectant une certaine cohérence avec le bâtiment principal, elles pourront être réalisées en bois.

4- Parements extérieurs

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'homogénéité architecturale de l'agglomération ancienne.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Sont notamment interdits : l'emploi nu de matériaux destinés à être recouverts et les imitations de matériaux.

5 - Clôtures

Le style des clôtures doit être en harmonie avec celui des façades.

Pour les clôtures latérales et en fond de parcelle, sont autorisés :

- une absence de clôture,
- un mur bahut,
- un mur de 0,20 à 0,40 m de hauteur surélevé d'une grille ou d'un grillage de 1,60 à 1,80 m de haut au maximum,

- la pose d'un grillage
- La hauteur de l'ensemble ne dépassera pas 2,00 m, et devra respecter les règles de sécurité.

Pour les clôtures en bordure de voie, sont autorisés :

- une absence de clôture,
- un mur de 0,20 à 0,40 m de hauteur surélevé d'une grille ou d'un grillage de 1,60 à 1,80 m de haut au maximum, doublé d'une haie rustique d'essences locales, plantée sur le terrain d'assiette du projet.
- la pose d'un grillage doublé d'une haie rustique d'essences locales, plantée sur le terrain d'assiette du projet.
- La hauteur de l'ensemble ne dépassera pas 2,00 m, et devra respecter les règles de sécurité.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, les clôtures devront être d'aspect homogène pour une même opération et des dispositions différentes pourront être admises ; elles devront figurer au règlement de lotissement ou au permis de construire.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

2 - Autres plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales. Une partie des espaces verts sera aménagée en lieu de vie (bancs, table, jeux de boule, jeux d'enfants...).

Les essences seront choisies parmi celles proposées dans la palette végétale jointe en annexe.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.