

## ZONE UB

### **Extrait du rapport de présentation :**

La zone **UB** correspond aux faubourgs anciens qui ont permis l'extension de la bastide, notamment au cours du XIX<sup>ème</sup> siècle. Le tissu urbain s'organise autour des boulevards de ceinture, le long des rues qui y aboutissent. Ce tissu est moins dense que celui de la zone UA, les constructions s'implantent à l'alignement, et souvent en mitoyenneté, et gardent à l'arrière des espaces non bâtis de jardins.

Equipements publics, services, commerces et habitat y sont étroitement mêlés. La zone est desservie par le réseau collectif d'assainissement.

Le règlement vise à continuer à affirmer ces règles pour une meilleure homogénéité urbaine et une densification dans le temps de cette couronne autour du centre.

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 UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **1-Rappel :**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

### **2-Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :**

**2.1** - Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,

**2.2** - Les constructions et installations à usage industriel,

**2.3** - Les lotissements à usage d'activités,

**2.4** - Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat sous réserve des conditions fixées à l'article 2,

**2.5** - Les terrains de camping, de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,

**2.6** - Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,

**2.7** - Les installations classées sous réserve des conditions visées à l'article 2,

**2.8** - L'ouverture et l'exploitation de carrières,

**2.9** - Les dépôts de véhicules et de matériaux.

## **ARTICLE UB 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 coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

**1.3.** 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.

**1.4.** 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 m<sup>2</sup> 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 UB 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.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur minimale de chaussée à double sens : 5 mètres,
- Largeur minimale de chaussée à sens unique : 3,5 mètres,
- Largeur minimale de plate-forme : 8 mètres, hors fossés.
- Largeur minimale de trottoirs (pour un côté) et chemins piétonniers : 1,40 mètres.
- Largeur minimale de stationnement linéaire : 2,20 m.
- Largeur minimale de piste cyclable : 2,50 m pour un double sens, 1,50 m pour un sens unique.

En accompagnement de ces aménagements la mise en place d'une signalisation conforme aux normes en vigueur pour les personnes à mobilité réduite (PMR) est obligatoire.

Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

Les voies en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible. Un espace public de giration pourra être imposé selon les caractéristiques du projet.

Un cône de vision doit être gardé à tous les carrefours, au niveau des clôtures et haies végétales, pour éviter tous problèmes de sécurité.

## **ARTICLE UB 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 :**

#### **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. Eaux pluviales :**

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout modelé de terrain ne devra pas créer de préjudice au fond voisin et en particulier au niveau de l'écoulement des eaux de ruissellement.

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation de bassin d'orage enterré ou à ciel ouvert, de type noue paysagère pourra être exigée pour le bon fonctionnement de la collecte des eaux pluviales.

### **3. Autres réseaux**

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

## **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Sans objet.

## **ARTICLE UB 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, et 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,
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent avec un recul minimum de 0,5 m.

3 - En limite d'emprise du domaine public fluvial, les constructions seront implantées à :

- 6 m pour les constructions liées à l'utilisation de la voie d'eau,
- 20 m pour les autres constructions.

## **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1. Limites séparatives latérales**

1.1. Les constructions doivent être implantées :

- soit sur les deux limites séparatives latérales,
- soit sur une au moins des limites séparatives latérales. Dans le cas d'implantation en recul de la limite séparative latérale, la construction doit être écartée d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

S'il existe déjà une construction sur l'une des deux limites séparatives, la nouvelle construction s'accolera sur celle-ci.

### **2. Limite séparative postérieure**

2.1. Toute construction 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.

2.2. La construction d'annexes en limite séparative postérieure est possible, pour les annexes dont la hauteur mesurée à l'égout du toit n'excède pas 3 m sans excéder 4 mètres au faitage sur cette limite, et sur un linéaire de 11 mètres maximum.

**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 UB 8 - INPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 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, 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.

**3** - Les constructions publiques ne sont pas assujetties à cette règle.

## **ARTICLE UB 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.

### **2 - Toitures**

Les toitures en pentes 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 alors excéder 35 %.

Les toits-terrasses sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage urbain, et qu'ils ne se situent pas en limite de propriété, ni dans les 3 premiers mètres à compter de la limite parcellaire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas...), pour les ouvertures vitrées en toiture, et pour les éléments techniques : panneaux solaires...),

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- 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.

La teinte des façades devra prendre en compte les couleurs des maisons voisines et s'inscrire dans une démarche de composition. Les écarts de tons trop importants et les couleurs trop vives sont proscrits.

### **4- Annexes**

Au-delà de 5 m<sup>2</sup>, les annexes seront construites en respectant une certaine cohérence avec le bâtiment principal, elles pourront être réalisées en bois.

### **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.

Il est interdit de réaliser des clôtures de style « mur bahut » sur les fonds de parcelles limitrophes de la zone des canaux.

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est exigé, pour les constructions et activités suivantes :

### **1- Habitations et opérations d'ensemble :**

- **une place pour une surface inférieure à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.**
- deux places pour une surface comprise entre 60 à 130 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- deux places plus une place supplémentaire par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher au dessus de 130 m<sup>2</sup>, pour une surface supérieure à 130 m<sup>2</sup>.

### ***Logements aidés par l'Etat :***

- une place par logement.

### **2- Bureaux, services publics et commerces dont la surface de vente est comprise entre 50 et 200 m<sup>2</sup>:**

- une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente.

### **3- Commerces dont la surface de vente est supérieure à 200 m<sup>2</sup>**

Une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement,

### **4- Equipement hôtelier et de restauration :**

Une place de stationnement par chambre.

Une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la salle de restaurant.

### **5- Activités :**

Une place de stationnement par poste de travail.

### **6- Stationnement des deux roues :**

Pour les constructions à usage d'habitat collectif :

- 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les constructions à usage autre qu'habitat :

- établissements sportifs : 1 place vélo pour 3 places de voiture,
- lieux de travail : 1 place vélo pour 5 salariés,
- commerces de plus de 200m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place vélo pour 10 places de voiture.



### **7- Constructions et établissements non prévus ci-dessus :**

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour toute construction, l'autorité qui délivre le permis de construire pourra exiger que le pétitionnaire réalise à sa charge, en dehors du domaine public, les aires de stationnement nécessaires aux activités de l'établissement.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées, il pourra être fait application de l'article L 123.1.2 du Code de l'Urbanisme.

**8-** En cas d'impossibilité technique, liée à la nature ou la configuration du terrain, de réaliser sur la parcelle, les emplacements prévus, la réalisation d'aires de stationnement correspondante dans un rayon de 300 mètres sera admise.

**9-** Des dispositions différentes pourront être admises lorsque l'aménagement d'un bâtiment existant rendra impossible l'application des paragraphes ci-dessus, et sur avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

## **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **1 - Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que présenté en légende, sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

### **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'essence locale.

### **3 - Espaces libres - Plantations :**

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences mélangées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige et d'un massif végétal composé d'arbustes pour 6 emplacements.

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

Dans les opérations d'ensemble de plus de 3 logements, les espaces libres seront de 50 m<sup>2</sup> par lot et jamais inférieur à 200 m<sup>2</sup>, ils seront aménagés en espaces collectifs publics plantés comprenant des lieux de vie (bancs, table, jeux de boule, jeux d'enfants...). Ils seront mis en relation avec le quartier dans lequel ils s'inscrivent : une hiérarchisation devra apparaître suivant l'échelle du projet. L'espace collectif principal sera situé au carrefour des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se mutualiser avec l'espace collectif de ces futures opérations. Pour une cohérence globale, la localisation de ces espaces devra être compatible avec les orientations communales.

## **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.