

ZONE UR

Extrait du rapport de présentation :

La zone **UR** est une zone urbaine dite de renouvellement urbain destinée à l'accueil d'activités de qualité contribuant à la valorisation du site de l'ancienne papeterie et de ses abords immédiats. Ces activités pourront être à caractère industriel, de service, d'artisanat, de commerce, d'hôtellerie, de restauration, mais aussi d'équipements de loisirs et de tourisme et d'habitat.

La zone comprend deux bâtiments à protéger conformément aux dispositions de l'alinéa h de l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme.

Elle comprend également, un espace soumis à un risque potentiel d'affaissement de terrain, celui-ci est identifié sur le document graphique conformément aux dispositions de l'alinéa b de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme.

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 UR 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 autres que celles énoncées à l'article 2,
- 1.2- Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
- 1.3- Les constructions à usage d'habitat, autres que celles énoncées à l'article 2,
- 1.4- Le stationnement des caravanes,
- 1.5- Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 1.6- Les constructions à vocation d'hôtellerie, de restauration et de tourisme autres que celles énoncées à l'article 2,
- 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 véhicules et de matériaux.

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

1 - Rappel :

- 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. 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 et installations à usage industriel à condition qu'il s'agisse d'industries compatibles avec l'ensemble des activités de la zone,
- 2.2- Les constructions à usage d'habitation soit à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone. Les locaux d'habitation doivent dans tous les cas faire partie des locaux d'activités sans en être la partie dominante.
 - qu'elles favorisent la réhabilitation et la valorisation du bâti existant ou qu'elles répondent à des projets spécifiques en lien avec le site et qu'elles soient réalisées sous forme d'opération d'ensemble.
- 2.3- 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.
- 2.4- Les dispositifs solaires de production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, à condition qu'ils s'intègrent à une construction et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.

2.5- L'extension et l'aménagement des constructions existantes à condition qu'elles restent compatibles avec les milieux environnants.

2.6- Les constructions à vocation d'hôtellerie, commerciale, de restauration et de tourisme à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec les activités attenantes, et qu'elles participent à la valorisation du site.

ARTICLE UR 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.

Les accès sont soumis 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 et ce, à partir de trois lots desservis.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères, puissent tourner.

ARTICLE UR 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. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdit.

2.2. Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle à usage habitation ou d'activité doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eaux pluviales.

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.

3- Autres réseaux

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

ARTICLE UR 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Sans objet.

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

1 - Les constructions doivent être implantées:

- Soit à l'alignement
- Soit avec un recul d'au moins 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul).

2 - Des implantations différentes peuvent être admises pour les aménagements et extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant, à condition qu'elles soient dans le prolongement de l'existant, et dans la mesure où cela n'apporte pas de gêne à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

3 - En limite d'emprise du domaine public fluvial, les constructions seront implantées à un minimum de 5 mètres de celui-ci.

Dans tous les cas, la distance de retrait entre les constructions et les limites de parcelle doit être mesurée à partir du débord du toit.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans tous les cas, la distance de retrait entre les constructions et les limites de parcelle doit être mesurée à partir du débord du toit.

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

Non réglementé.

ARTICLE UR 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UR 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

À l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur maximale des constructions doit être en fonction de l'intégration du bâtiment dans l'environnement immédiat et des caractéristiques du bâti existant voisin.

ARTICLE UR 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- Les façades extérieures de toutes les constructions doivent être en harmonie avec les matériaux existants sur le site (brique, métal, verre).

3 - Bâtiments à usage d'activités :

Tout bâtiment de plus de 50 mètres de longueur doit offrir un aspect fractionné, ce fractionnement peut résulter de différences de volumes, plans, couleurs ou matériaux.

4 - Bâtiments à usage d'habitation et d'annexe liés à une activité :

Les bâtiments à usage d'habitation et annexes liés à une activité doivent être traités de façon similaire par rapport aux bâtiments principaux implantés sur une même parcelle.

5 - Clôtures :

Les clôtures doivent présenter une unité de style ou d'apparence avec les bâtiments implantés sur la même parcelle.

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne à la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Les aires d'entreposage doivent comprendre une bande de retrait d'au moins 3 mètres des limites de l'unité foncière. Toutes les aires d'entreposage doivent disposer d'écrans paysagers, à dominante végétale, ils doivent être traités au pourtour de l'aire concernée ou aux limites de l'unité foncière afin d'en atténuer l'impact visuel pour le voisinage.

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

ARTICLE UR 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 :

- une place pour une surface inférieure à 60 m² de surface de plancher.
- une place par tranche de 60 m² de surface de plancher, pour une surface supérieure à 60m² de surface de plancher.

2- Commerces :

- commerce dont la surface de vente est comprise entre 50 et 200 m² :

Une place par tranche de 50 m² de surface de vente,

- commerce dont la surface de vente est supérieure à 200 m² :

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

3- Equipement hôtelier et de restauration :

Une place de stationnement par chambre et deux places de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

4- Bureaux :

Deux places pour 50 m² de surface de plancher.

5- Constructions à usage industriel :

Une place de stationnement pour 80m² de surface de plancher de la construction.

Toutefois, pour les entrepôts, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules sera d'une place par véhicule léger pour 200m² de surface de plancher de construction et d'une place pour poids lourd pour 400 m² de surface de plancher de construction.

6- STATIONNEMENT DES DEUX ROUES :

Pour les constructions à usage d'habitat :

- 1,50 m² par logement.

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, les ratios minimums sont :

- lieux de travail : 1 place vélo pour 5 salariés,
- commerces : 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 421.3 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 UR 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'essence locale.

3 - Espaces libres - Plantations :

Les espaces laissés libres de constructions, de voies de circulation et de stationnement seront aménagés pour l'agrément des abords ou l'insertion paysagère des constructions dans le paysage.

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

ARTICLE UR 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.