

# ZONE UA

## Caractère de la zone

**La zone UA**, secteur de forte densité, correspond au village-centre.

Il s'agit d'un secteur mixte, regroupant à la fois les fonctions d'habitation, d'activités de type commercial ou artisanal, de services et d'équipements collectifs.

La zone se compose d'un bâti ancien implanté le long d'un front urbain continu de R+1. Le règlement vise à respecter le tissu urbain ancien existant et à affirmer sa forme urbaine regroupée (implantation, hauteur, caractéristiques architecturales...).

Cette zone est desservie par l'assainissement collectif.

La zone a vocation à accueillir principalement des habitations, des commerces-services et des équipements.

Cette zone est intégralement concernée par les périmètres de protection au titre des Monuments Historiques.

**Des dispositions spécifiques au titre de l'article L.151-19** ont été définies, afin de préserver le petit patrimoine mentionné au plan graphique.

Les constructions autorisées à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique et repos localisées dans une bande de 100 mètres le long de la RD 820 et 250 mètres pour la voie ferrée Toulouse-Paris, schématisée sur le document graphique, doivent présenter une isolation acoustique minimale contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et n°95-21.

Dans la zone UA, deux sites archéologiques ont été reportés au document graphique (pièce 4-1). Ainsi, tous travaux, installations ou constructions concernant ces sites seront soumis à l'avis préalable du Service Régional de l'Archéologie. *En outre, considérant que des découvertes fortuites de nouveaux gisements archéologiques sont toujours possibles, l'article L.522-5 du code du patrimoine, décret n°2004-490 du 3 juin 2004 doit être pris en compte.*

**La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles dans le département de Tarn-et-Garonne approuvé par l'arrêté préfectoral AP n° 05- 664 du 25 avril 2005 (pièce 6 des annexes servitudes).**

## ARTICLE UA 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1- Les constructions à destination industrielle, agricole et entrepôt.
- 2- Les installations et travaux divers de type :
  - o les parcs d'attraction, les stands de tirs, les pistes de karting, installés à titre permanent
  - o les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
  - o les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou de fouilles archéologiques et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel
  - o les terrains de camping et caravaning, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, le stationnement des caravanes isolées
- 3- L'ouverture de carrières, gravières.

## ARTICLE UA 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous condition(s) :

- 1- Les installations classées quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition :
    - o qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier (pharmacie...) ou des occupants des constructions autorisées (installations de climatisation...).
- et

- qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 2- Les constructions à usage artisanal à condition de ne pas générer de nuisances.
- 3- Les constructions autorisées à usage d'habitation, d'enseignement, soins et repos comprises dans une bande le long de la RD820, schématisée sur le document graphique, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral.

- 4- Le patrimoine bâti à protéger identifié au document graphique par  :

Les aménagements, les changements de destination ou les extensions des éléments bâtis identifiés au document graphique au titre de l'article 151-19 sont autorisés dès lors qu'ils permettent la préservation du caractère esthétique ou historique dudit édifice dont l'intérêt patrimonial est défini en pièce 3-5.

## ARTICLE UA 3- ACCES ET VOIRIE

### 1- ACCÈS

Les accès doivent être en nombre limité. Ils doivent tenir compte de la morphologie et de la topographie des lieux, du type de trafic engendré par la construction et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ainsi qu'une approche du matériel d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès, ainsi que pour les piétons et les cycles.

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.

### 2- VOIRIE

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants, et répondre à l'importance et à la destination de la construction ou des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

## ARTICLE UA 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments en annexe.

### 2- ASSAINISSEMENT

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement, après traitement éventuel des rejets pour les eaux non domestiques.

Les conditions et les modalités de raccordements et de déversement des effluents dans le réseau des eaux usées devront être conformes aux réglementations en vigueur.

b) Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur communal.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales :

- vers un réseau privé collectant ces eaux

ou

- par un drainage individuel privé favorisant le stockage et l'infiltration des eaux à la charge du propriétaire.

### 3- ÉLECTRICITÉ

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. La réalisation en technique discrète (à titre d'exemple : techniques souterraines ou réalisation de réseaux torsadés en façade) est obligatoire.

### ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

**Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.**

- 1- Toute construction devra avoir une façade implantée :
  - Soit à l'alignement des voies
  - Soit à l'alignement de la construction sise sur la parcelle limitrophe.
- 2- Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises sous réserve de l'Architecte des Bâtiments de France :
  - Pour l'extension de bâtiments anciens (existants avant la date d'approbation du présent PLU) dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus qui peuvent être implantés avec le même recul que le bâtiment d'origine.
  - Pour des constructions nouvelles sur des parcelles où existe déjà une construction.
  - Dans le cas des parcelles à l'angle ou entre deux voies : l'alignement s'appliquera à partir de la voie sur laquelle donne la façade principale<sup>1</sup> du projet.
- 3- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, équipements publics, piscines et leurs abris.

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

**Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles s'appliquent à chaque lot ou construction.**

#### 1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limites séparatives latérales ;
  - soit en retrait par rapport à une seule des limites séparatives latérales. Dans ce cas, le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (mesuré à l'égout du toit) et jamais inférieur à 3 mètres.
- Les locaux annexes aux habitations existantes ne sont pas concernés par ces dispositions.

<sup>1</sup> Façade du bâtiment principal comportant l'entrée, la porte principale.

**2- DES IMPLANTATIONS AUTRES SERONT AUTORISÉES SOUS RESERVE DE L'ACCORD DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE SUIVANT LA CONFIGURATION PARTICULIÈRE DU TISSU URBAIN :**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, l'extension ou la surélévation sont admises à condition d'être dans l'alignement du bâtiment existant.

**ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Non règlementé

**ARTICLE UA 9- EMPRISE AU SOL**

Non règlementé

**ARTICLE UA 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Rappels :

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à l'égout du toit.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur
- Dans le cas de constructions, ou parties de constructions implantées à l'alignement, en front de rue, le niveau de sol à prendre en considération est celui du trottoir, au droit de l'alignement.

**1** - La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder la hauteur de l'immeuble mitoyen (bâtiment principal) le plus élevé.

**2** - Dans le cas où aucun bâtiment n'est contigu : La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres et 2 étages sur rez-de-chaussée.

**3** - Les constructions publiques à usage d'équipements collectifs ainsi que les ouvrages d'infrastructures ne sont pas soumis à la règle de hauteur.

**ARTICLE UA 11- ASPECT EXTERIEUR**

**1- LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET NOUVELLES**

- L'ensemble du secteur est inscrit dans le périmètre de protection des Monuments Historiques. L'aspect extérieur des constructions nouvelles devra être conforme à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiments basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé.
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment est interdit.

**2- TOITURES**

Les toitures traditionnelles

La pente des toitures ne pourra excéder 35 %.

La couverture sera en tuile canal sur le bâti ancien et l'utilisation de tuile de terre cuite galbée « rouge vieilli » pour les constructions nouvelles sont autorisées.

Les capteurs solaires, climatiseurs et antennes paraboliques doivent être intégrés au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

### 3- CLÔTURES

Les clôtures, tant sur voie ou espace publics que sur les limites séparatives, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Les clôtures sur voie ou espace publics seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m, enduit dans la même teinte que le bâtiment principal, surmonté ou pas d'un dispositif à claire-voie. La hauteur totale ne pourra excéder 1,60 m par rapport au niveau du sol de la propriété.

### 4- RÈGLES PARTICULIÈRES AUX ÉLÉMENTS BÂTIS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures...

Tous les travaux réalisés sur l'édifice faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une préservation et de mise en valeur :

- × Des caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification ;
- × De leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;
- × Des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.

### ARTICLE UA 12- STATIONNEMENT

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

Pour toute construction à usage d'habitation, de bâtiments commerciaux, de bureaux et d'une manière générale pour toute construction destinée à recevoir du public, 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.

### ARTICLE UA 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

#### 1- ESPACES VERTS EXISTANTS

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

#### 2- ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS À CRÉER

Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale « Pays Midi-Quercy / Quercy caussadais » annexée au règlement.

#### 3- PLANTATIONS SUR LES PARCS DE STATIONNEMENT

Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

### ARTICLE UA 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

### ARTICLE UA 15- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

### ARTICLE UA 16- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé