

ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB, secteur de densité plus faible, correspond aux extensions réalisées dans la continuité du centre-ancien.

Il s'agit d'un secteur essentiellement voué à la fonction habitat, avec toutefois, en bordure de la RD820, une localisation d'activités de type commercial ou artisanal, de services. Le tissu urbain est composé essentiellement de maisons individuelles et de quelques logements collectifs.

La zone se compose d'un bâti plus récent implanté en recul de la voie ou de l'emprise publique. Le règlement vise à favoriser une densification du tissu urbain.

Cette zone est desservie en partie par l'assainissement collectif.

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

Une partie de cette zone est concernée par les périmètres de protection au titre des Monuments Historiques.

Un secteur UBA délimite l'espace en bordure de la ligne ferroviaire en continuité du village le long du chemin latéral à la voie ferrée. Cet espace ne doit pas autoriser de nouvelles constructions à usage d'habitation.

Un secteur UBg exposé aux crues du bassin de l'Aveyron (**Plan de Prévention des Risques d'Inondation**) a été délimité au lieu-dit Béral. La lettre (g) mentionnée sur le document graphique permet de caractériser les secteurs exposés à un tel risque sur l'ensemble du territoire communal.

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.

Aucun site archéologique n'a été reporté au document graphique (pièce 4-1). Toutefois, considérant que des découvertes fortuites de nouveaux gisements archéologiques sont toujours possibles, l'article L522-5 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 UB 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1- EN SECTEUR UB :

- a. Les constructions industrielles, agricoles et entrepôts.
- b. 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.
- c. L'ouverture de carrières, gravières.

2- EN SECTEUR UBA :

Les constructions à usage d'habitation, d'exploitation agricole, d'industrie sont interdites.

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

Sont admis sous condition(s) :

- 1- Les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.
- 2- 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

 - o 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.

- 3- Les constructions autorisées à usage d'habitation, d'enseignement, soins et repos comprises dans une bande 250 mètres liée à la voie ferrée Toulouse-Paris, et à 30 mètres 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- DANS LE SECTEUR UBg :

Concerné par le risque inondation identifié sur le plan de zonage, les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 et 2 sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé par arrêté Préfectoral (en annexe du PLU).

ARTICLE UB 3- ACCES ET VOIRIE

LES ACCÈS ET LES VOIES NOUVELLES DEVRONT ÊTRE COMPATIBLES AVEC L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION CORRESPONDANTE.

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.

Les voies ouvertes à la circulation publique en impasse ne peuvent excéder 80 mètres de longueur sauf si elles sont en limite de l'unité foncière pour être prolongée pour permettre une meilleure structuration du réseau routier.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Toute voie nouvelle devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation annexées au dossier (pièce n°4).

ARTICLE UB 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.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge un assainissement non collectif, conforme à la carte d'aptitude des sols et à la réglementation en vigueur jointe en annexe du présent dossier.

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 :

- o vers un réseau privé collectant ces eaux
- ou
- o 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) pour les opérations d'ensemble est obligatoire.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 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- PAR RAPPORT AUX VOIES

- * la construction principale devra avoir à minima une façade implantée à 10 mètres maximum de l'emprise de la voie.
- * pour les garages, il est imposé un recul minimum de 5 mètres de l'emprise de la voie sauf en secteur UBA.

2- DES IMPLANTATIONS DIFFÉRENTES DE CELLES DÉFINIES CI-DESSUS PEUVENT ÊTRE ADMISES

- * 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 du projet.

3- CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS AUX ANNEXES, ÉQUIPEMENTS PUBLICS, PISCINES ET LEURS ABRIS.

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

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

Toute nouvelle construction devra être implantée :

- Soit en limite séparative
- Soit à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION 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 MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'à l'égout du toit ne doit pas dépasser 10 mètres et 2 étages sur rez-de-chaussée.

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

ARTICLE UB 11- ASPECT EXTERIEUR

1- PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GÉNÉRALES

Une partie de la zone UB est inscrite dans le périmètre de protection des Monuments Historiques. L'aspect extérieur des constructions nouvelles ou restaurées devra être conforme à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

2- COUVERTURES-TOITURES

Les toitures traditionnelles

La pente des toitures des constructions ne peut excéder 35 %.

La toiture devra présenter 2 pentes minimum.

La couverture sera en tuiles de surface courbe « rouge vieilli ».

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.

Les toitures contemporaines

Les toitures terrasses sont admises.

3- FAÇADES

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être dans des teintes permettant une inscription au site environnant.

Les façades arrières et latérales ainsi que les annexes devront être traitées à l'identique de la façade principale.

4- LES CLÔTURES

• Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 m.

Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 mètre.

• Dans le cadre des opérations d'ensemble (lotissements et groupes d'habitation), les clôtures devront être d'aspect homogène pour une même opération et des dispositions différentes pourront être admises. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,8 mètre. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 mètre.

• Les clôtures bordant la voie ferrée devront respecter les servitudes d'utilité publiques relatives au chemin de fer annexées au dossier de PLU. Les clôtures ne pourront s'implanter à moins de 2 mètres de la limite fixée dans la pièce servitudes d'utilité publique.

ARTICLE UB 12- STATIONNEMENT

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

Il est exigé :

1- POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITAT :

- × collectif : 1 place de stationnement par logement.
- × Individuel : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher.

2- POUR LES OPÉRATIONS D'ENSEMBLE ET LES GROUPES D'HABITATION :

- × Sur le lot :
1 place sur le lot par tranche de 60 m² de surface de plancher.
- × Dans le domaine public ou collectif :
1 place pour 3 lots.

3 - POUR LES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX aidés avec un prêt aidé par l'État : 1 place par logement.

4 - POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE DE COMMERCE ET D'ACTIVITÉS DE SERVICE NON SOUMIS À L'AUTORISATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE PRÉVUE AUX 1^o ET 4^o DU I DE L'ARTICLE L. 752-1 DU CODE DE COMMERCE :

Il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

5 - POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE ET RESTAURATION :

- × 1 place de stationnement par chambre
- × 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

6 - POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE DE COMMERCE ET D'ACTIVITÉS DE SERVICE SOUMISES À L'AUTORISATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE PRÉVUE AUX 1^o ET 4^o DU I DE L'ARTICLE L. 752-1 DU CODE DE COMMERCE

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

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

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

ARTICLE UB 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS À CRÉER

a- Les espaces libres des unités foncières privatives doivent comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 200 m² de terrain naturel.

b- Dans les opérations d'aménagement de plus de 5 lots ou 5 logements, 5% au moins de l'unité foncière de l'opération seront aménagés en espaces collectifs autre que la voirie. La surface de cet espace peut également participer au stockage des eaux pluviales.

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

2- PLANTATIONS SUR LES PARCS DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE UB 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

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

Non règlementé

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

Non règlementé