

ZONE UC

Caractère de la zone

La zone UC, comprend un unique site en continuité du village au lieu-dit « Gandillou » le long de la RD820. Cette zone, localisée au cœur même du village, est destinée à recevoir une urbanisation liée aux activités de commerces et de services.

La situation et l'accessibilité de cette zone la rendent très attractive.

*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 UC 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1. Les constructions à destination d'habitation, industrielle, agricole et entrepôt.
2. Les installations et travaux divers de type :
 - × les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les pistes de karting
 - × les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
 - × les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
 - × les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation préalable (en application de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme).
3. L'ouverture de carrières

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

Sont admis sous condition(s) :

- 1- Les installations classées à condition d'être nécessaires à la vie du quartier telles que laveries, pharmacies, etc.
- 2- Les constructions nouvelles et les opérations nouvelles sont admises à condition d'être compatibles avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation, de ne pas compromettre la cohérence et la continuité d'aménagement de la zone concernée.
- 3- Création des cheminements doux :

Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements doux figurés sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE UC 3- ACCES ET VOIRIE

Les accès et les voies nouvelles devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement correspondante.

1-ACCÈS

Les accès directs à la RD820 sont interdits.

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 fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (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. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

2-VOIE NOUVELLE

La création de voies publiques ou de voies privées ouvertes à la circulation doit prévoir au minimum :

- 5 mètres de chaussée pour les voies nouvelles à double sens.
- 3 mètres de chaussée pour les voies à sens unique.

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.

La voie nouvelle à créer définie dans l'orientation d'aménagement et de programmation peut être aménagée en impasse à condition de pouvoir être rallongée ultérieurement permettant d'assurer une continuité à cette voie.

3-PISTES CYCLABLES ET CHEMINEMENTS PIÉTONNIERS

La réalisation de pistes cyclables et cheminements piétonniers sera exigée en cohérence avec les orientations d'aménagement pour permettre :

- la création de liaisons nouvelles
- le prolongement de liaisons existantes
- la desserte des équipements collectifs.

ARTICLE UC 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité 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.

b- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Les installations devront être raccordées au réseau d'eaux pluviales ou de fossés, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte, de par leur nature ou leur quantité, à la santé et à la salubrité publique ainsi qu'à la conservation de la faune, de la flore et des milieux aquatiques :

- × les aires de parking, de lavage et de réparation des véhicules ainsi que les aires de distribution de carburants à condition que les effluents subissent un traitement par un débourbeur-déshuileur correctement dimensionné.
- × les aires de stockage à condition que les effluents subissent un traitement approprié avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Les règles, applicables en matière de collecte et de traitement des eaux pluviales concerné par l'opération d'aménagement ou de construction projetée, ont fixé un débit de fuite maximum de **3 l/s/ha** en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.

3- ÉLECTRICITÉ- TÉLÉPHONE

Les branchements aux réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrain ou en façade, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être de préférence intégrés aux constructions ou à la composition générale du projet.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

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

1- PAR RAPPORT À LA RD 820

La façade principale devra être implantée entre 20 et 25 mètres de l'emprise de la route départementale.

2- PAR RAPPORT AUX AUTRES VOIES

Toute construction devra avoir une façade implantée :

- Soit à l'alignement des voies
- Soit à 3 mètres minimum de l'emprise de la voie.

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

Des implantations différentes peuvent être admises pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

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 UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

- × Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur
- × Les combles aménageables peuvent constituer au maximum un étage
- × Dans le cas de constructions, ou parties de constructions implantées en front de rue, le niveau de sol à prendre en considération est celui du trottoir, au droit de l'alignement.
- × Dans le cas d'un retrait de la construction par rapport à la voie, la hauteur définie ci-dessous est comptée à partir du sol naturel avant travaux.

1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 mètres mesurés à l'égout du toit.

2 - Des dépassements de hauteur peuvent être admis lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement.

ARTICLE UC 11- ASPECT EXTERIEUR

1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GÉNÉRALES

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

Le traitement de la construction sera en harmonie avec le bâtiment avoisinant.

2- FAÇADES

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

3- DISPOSITIFS TECHNIQUES

Les éléments d'évacuation ou les groupes d'extraction des dispositifs de ventilation, d'aération, de climatisation, les pylônes etc... devront être implantés et disposés sur les façades ou les espaces le moins visible depuis l'espace public.

La perception de ces éléments de l'espace public est interdite sauf dissimulation complète par intégration à la composition architecturale de la façade et/ou à un traitement cohérent avec le revêtement de la façade.

4- LES AIRES DE STOCKAGE

Les aires extérieures de stockage ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Elles devront être localisées derrière les bâtiments et masqués par des haies persistantes ou être entreposées dans des bâtiments clos.

5- CLÔTURES

Toute clôture du type plaque de ciment, bardage en ciment ou similaire est interdite.

Dans tous les cas, les clôtures en bordure des voies publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

Les clôtures en limite séparative seront obligatoirement constituées par des haies vives protégées ou non par des grilles ou grillages.

Des murs de clôture crépis dans les mêmes teintes que la façade pourront être autorisés pour masquer les zones de dépôts extérieurs ou pour des raisons de sécurité.

Les lots clôturés seront fermés par un portail ajouré. Ces clôtures auront une hauteur maximale de 2,5 mètres.

6- ENSEIGNES ET PUBLICITÉ

Il ne sera autorisé qu'une seule enseigne par façade principale. Cette enseigne ne pourra dépasser l'égout du toit.

ARTICLE UC 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 DE COMMERCE ET D'ACTIVITÉS DE SERVICE NON SOUMIS À L'AUTORISATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE PRÉVUE AUX 1° ET 4° 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.

2 - 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.

3 - POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE DE COMMERCE ET D'ACTIVITÉS DE SERVICE SOUMISES À L'AUTORISATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE PRÉVUE AUX 1° ET 4° 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.

3- MODALITÉS D'APPLICATION

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

ARTICLE UC 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 – LES ESPACES LIBRES

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et en particulier l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doivent être gazonnés et plantés.

2 – PLANTATIONS SUR LES PARCS DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent comporter un arbre de haute tige pour 4 emplacements; ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

3 – LES DÉPÔTS ET AIRES DE STOCKAGE

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau végétal formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

ARTICLE UC 14-COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé