

ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA, correspond au centre-ville historique de la commune, au cœur de la dynamique urbaine de la ville, au long des routes de Grisolles, de Verdun, du Burgaud, des avenues de Toulouse et de la Résistance, du boulevard du Mur de Ronde et de la Place de la Liberté. Elle comprend un bâti ancien dense implanté le long d'un front urbain continu de R+1. Les constructions présentent un intérêt patrimonial fort à préserver.

Cette zone, desservie par l'assainissement collectif, est réservée principalement à l'habitat, aux

commerces, aux services et aux équipements publics ou privés.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à maintenir l'identité, le caractère et la vocation de la zone, en préservant les éléments fondamentaux de la forme urbaine (implantation, hauteur, caractéristiques architecturales...).

Pour rappel, La commune est soumise au Plan de Prévention des Risques de Retrait et Gonflement des Argiles. Ces prescriptions se retrouvent dans la partie concernant les servitudes d'utilité publique du PLU.

En application de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme et par délibération du 30 août 2016, le Conseil municipal décide de soumettre à déclaration préalable les travaux d'édification des clôtures sur la totalité des zones U et AU.

En application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et par délibération du 3 septembre 2009, le Conseil municipal décide que les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire communal doivent être précédés d'un permis de démolir. Cette disposition s'applique sur l'intégralité du territoire communal.

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

1. Les constructions industrielles, agricoles et entrepôts commerciaux

2.

x les parcs d'attraction, les stands de tirs, les pistes pour engins motorisés installés à titre permanent

x les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage

x les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel de plus d'un mètre, excepté ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie

x Les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à déclaration préalable

x les habitations légères de loisirs

3. L'ouverture de carrières

ARTICLE UA 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

1. Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation dans le cadre du régime des installations classées,

x à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou des occupants des constructions autorisées (pharmacie, installations de climatisation...)

x à condition 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 en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2. Les constructions à usage artisanal et commercial, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

ARTICLE UA 3- ACCÈS 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. 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.

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

- 5 mètres de chaussée
- 8 mètres de plateforme

Celles-ci devront être revêtues d'une couche de roulement.

La création de trottoirs à l'usage des piétons et cycles doit prévoir une plateforme d' au moins 1,40 m de large afin d'être conformes à la réglementation en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UA 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- EAU POTABLE

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

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

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement

des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre

écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés (mentionné dans les annexes sanitaires) afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

3- ÉLECTRICITÉ- TÉLÉPHONE

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en souterrain est obligatoire.

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 UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la Loi ALUR(Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

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

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les dispositions ci-après s'appliquent à chaque lot de l'opération.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies. Quand la construction implantée sur la parcelle voisine est en recul par rapport à l'alignement, le bâtiment nouveau pourra être reculé jusqu'à cette limite d'implantation.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains.
- En raison de la topographie ou de la nature du sol.

Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie, sur l'implantation actuelle à condition :

- que la saillie n'excède pas 0,80 m
- qu'aucune de ces saillies ne soit située en hauteur à moins de 3 m du trottoir ou de la voie, dans le cas où la façade existante est à moins de 4 m de la voie existante.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions secondaires (annexes, garages, piscines...)

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Toute nouvelle construction devra être implantée sur au moins une des deux limites séparatives.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les dispositions ci-après s'appliquent à chaque lot de l'opération.

2- DES IMPLANTATIONS AUTRES SERONT AUTORISÉES

Des implantations autres que celles-ci seront autorisées pour le cas d'extensions, d'aménagement et de restauration de bâtiments existants.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions secondaires (annexes, garages, piscines...), ni aux réseaux, postes de transformation électrique et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

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

La distance horizontale entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus implantés sur la même unité foncière devra être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (fig.1).

Cette distance pourra être réduite de moitié lorsque les façades en vis à vis ne possèdent pas d'ouvertures (fenêtres, baies vitrées,...) donnant sur des pièces d'habitations ou de travail et que les exigences de la sécurité et la défense contre l'incendie pourront être satisfaites par ailleurs (fig.2).

Les piscines de plein air ne sont pas soumises à cet article.

ARTICLE UA 9- EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UA 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

- les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur
- La hauteur définie ci-dessus est comptée à partir du sol naturel avant travaux.
- Les combles aménageables peuvent constituer au maximum un étage
- 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.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 8 mètres sous sablière. La hauteur des constructions devra être harmonisée avec les bâtiments limitrophes et avoisinants.

L'aménagement des constructions existantes dépassant cette hauteur est autorisé si cet aménagement n'entraîne pas la création de niveau supplémentaire.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE UA 11- ASPECT EXTÉRIEUR

1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GÉNÉRALES

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume ;
- l'unité et la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Sont interdits :

- L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;
- Les toitures à une seule pente pour les habitations.

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation, sous forme d'une demande de permis de construire ou d'une « déclaration préalable exemptés de permis de construire » notamment pour les extensions inférieures ou égales à 20 mètres carrés, les modifications de façades (ravalement, nouveaux percements, création de lucarnes, pose de châssis de toit) ainsi que pour les clôtures.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les restaurations se feront à l'identique de l'état d'origine. Les modifications et les constructions nouvelles se feront en harmonie avec l'existant. Dans tous les cas les règles suivantes seront respectées :

► *Façades*

Toutes les façades devront recevoir un enduit réalisé au mortier de chaux aérienne naturelle et sable local. Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Les joints de briques foraines seront pleins et grenus, comblés au mortier de chaux et sable local.

L'utilisation de matériaux d'imitation telles que les fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois est interdite.

► *Couvertures*

Toutes les constructions isolées devront présenter une toiture de 2 versants minimum avec un faîtage dans le sens de la longueur du bâtiment.

Les constructions seront couvertes par une toiture en tuiles de terre cuite canal ou romane de teinte rouge toulousain, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur la partie d'une toiture.. Leur pente sera comprise entre 30 % et 35 %.

La toiture sera débordante en rive d'égout sur 50 cm au moins. Le débord de toiture sur le mur pignon sera nul.

Des matériaux de couverture et de formes de toitures non traditionnelles pourront être autorisées dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

► *Ouvertures*

Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes de garage qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines de commerces.

Les volets, portes et menuiseries seront en bois plein avec barres et écharpes. Les menuiseries et fermetures extérieures seront peintes dans un ton qui sera soumis pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France, sous forme d'échantillon, avant exécution. La teinte bois naturel est exclue.

Les baies dépourvues d'encadrements (brique ou pierre) recevront un rechampis de 18 cm de finition lissée à la truelle.

Les appuis de baies seront constitués de briques foraines posées à plat.

Si les linteaux des ouvertures restent apparents, ils seront réalisés en bois massif ou en briques foraines appareillées.

La porte d'entrée sera axée au centre du porche afin de renforcer la régularité de la façade.

Les éléments de décor accessoire seront conservés et restaurés (ferronnerie, garde-corps, balustrade...).

► *Les clôtures*

Rappel : Les clôtures sont soumises à déclaration.

Clôtures sur voie ou rue

Les fronts non bâtis des parcelles seront dotés d'une clôture implantée à l'alignement de la voie afin de maintenir la continuité du bâti. Elles seront d'une hauteur maximale de 1,20 mètres. Elles devront être constituées :

- soit d'un mur n'excédant pas 0,80 m ;
- soit d'un mur bahut rehaussé d'une grille, d'un grillage ou d'une ferronnerie, le tout n'excédant pas 1,20 m.

Clôtures séparatives

La hauteur des clôtures séparatives ne pourra excéder 1,80 mètres. Elles seront constituées :

- soit d'un mur n'excédant pas 1,20 mètres
- soit d'un mur bahut rehaussé d'une grille, d'un grillage ou d'une ferronnerie, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,80 mètres

Ces murs devront être réalisés en matériaux traditionnels (pierre, brique foraine et galets) ou à défaut être recouverts d'un enduit à la chaux brossé dans le même ton que la façade de l'habitation (cf. annexe I).

La haie vive est proscrite pour les clôtures sur voie ou rue.

ARTICLE UA 12- STATIONNEMENT

1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations existantes est assuré sur les voies et les places publiques, ainsi que sur le domaine privé sur des emplacements prévus à cet effet.

2- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelle ci-après :

1 – HABITATIONS :

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² avec au minimum une place par logement.

2 – BUREAUX :

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

3 – COMMERCES

Commerces ayant une surface de vente de :

- **moins de 100 m²**, il est exigé une place de stationnement par 20m² de surface de vente.
- **entre 100 et 500 m²**, il est exigé deux places par 20m² de surface de vente
- **entre 500 m² et 1500m²**, il est exigé trois places de stationnement par 20 m² de surface de vente
- **plus de 1500m²**, il est exigé quatre places de stationnement par 20 m² de surface vente.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

4 – ÉQUIPEMENT HÔTELIER ET DE RESTAURATION

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

5 – ÉTABLISSEMENTS INDUSTRIELS

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

6 – ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS, CLINIQUES, MAISONS DE RETRAITE

Il est exigé une place de stationnement par lit

7 – ETABLISSEMENTS SCOLAIRES

Il est nécessaire de prévoir deux places de stationnement par classe. Ces établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement suffisante pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Modalités d'application

- La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre ;
- La règle applicable aux constructeurs 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.

Dans le cas où le pétitionnaire ne pourrait satisfaire à l'obligation de réaliser des aires de stationnement sur son terrain, pour des contraintes d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il peut être tenu quitte de son obligation soit en obtenant une concession dans un parc public de stationnement, soit en versant une participation en vue de la réalisation de places publiques de stationnement.

ARTICLE UA 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**1 – ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Non réglementé

2 – ESPACES BOISÉS ET PLANTATIONS EXISTANTES

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre coupé ou détérioré doit être remplacé.

3 – ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS À CRÉER

Les espaces libres des unités foncières privatives doivent être organisés et comporter au moins une surface en jardin planté et gazonné pour limiter l'imperméabilisation des sols.

4 – PLANTATIONS SUR LES PARCS DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être traitées à l'aide de technique limitant l'imperméabilisation des sols. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements et organisées de manière paysagère.

Les végétaux utilisés doivent être plantés en tenant compte de la présence des réseaux.

ARTICLE UA 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

ARTICLE UA 15- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UA 16- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Dans le cadre des opérations d'ensemble, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.