

# ZONE UA

## Caractère de la zone

**La zone UA** correspond au secteur aggloméré ancien.

Elle 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.

**Le secteur UAa** dans le quartier du Barry est caractérisé par un souci de sauvegarde de l'éclaircissement et de l'ensoleillement des habitations en raison de la configuration particulière des terrains.

Les constructions autorisées à usage d'habitation, d'enseignement, soins et repos comprises dans une bande de 250 mètres liée à la voie ferrée Toulouse-Bordeaux et à 30 mètres le long de la RD958, schématisée sur le document graphique, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral.

**Des dispositions spécifiques au titre de l'article L.123-1-5 –II-°5°** ont été définies, afin de préserver

les commerces de détail de la Grand'Rue mentionnés au plan graphique

**Dans un secteur proche de la gare, une densité minimale a été définie conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-5-III-3°.**

Dans la zone UA, quelques **vestiges archéologiques** ont été recensés (pièce 8). Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Retrait-Gonflement des sols argileux** approuvé le 25 avril 2005, toutes les constructions et installations devront respecter les prescriptions réglementaires en annexe du PLU (pièce 7-4).


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

1. Les constructions industrielles, agricoles et entrepôts.
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 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
  - × 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.
  - × 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.

**4. Élément de diversité commerciale :**

Le changement de destination des locaux commerciaux, de services ou artisanaux situés en rez-de-chaussée le long de la Grand'rue identifiée sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5-II-5°.

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

1. Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU, 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. Dans le secteur de mixité sociale délimité sur le document graphique  :  
Dans les opérations et constructions concernées, au moins 20 % du programme de logements devront être affectés à la réalisation de logements sociaux définis à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation.
3. Les installations classées quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition :
  - × qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier (pharmacie...) ou des occupants des constructions autorisées (installations de climatisation...).
  - × 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.
4. Les constructions autorisées à usage d'habitation, d'enseignement, soins et repos comprises dans une bande 250 mètres liée à la voie ferrée Toulouse-Bordeaux et à 30 mètres le long de la RD958, schématisée sur le document graphique, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral.

## **ARTICLE UA 3- ACCES ET VOIRIE**

LES ACCES ET LES VOIES NOUVELLES DEVRONT ETRE COMPATIBLES AVEC L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION CORRESPONDANTE.

### **1-ACCES**

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.

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.

## **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 au règlement du service d'assainissement collectif de la commune de La Ville-Dieu-du-Temple annexé au PLU.

### 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.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

## 3- ÉLECTRICITE

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. 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 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 nouvelle devra avoir une façade implantée à l'alignement des voies existantes ou à créer.
- 2- Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :
  - \* Quand la construction sise sur la parcelle limitrophe est en retrait, le nouveau bâtiment pourra se reculer jusqu'à cette limite.
  - \* Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci dessus.
  - \* Dans le cas des parcelles à l'angle de 2 voies : la construction devra au minimum respecter l'implantation par rapport à une voie.

3- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux annexes.

## **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. PAR RAPPORT AUX LIMITES LATÉRALES**

- a. Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.
- b. Dans le cas d'implantation sur une seule limite séparative latérale, la distance de recul par rapport à l'autre limite séparative latérale sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (égout du toit), avec un minimum de 3 mètres.
- c. Pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements ne répondant pas aux dispositions du paragraphe a. ci-dessus pourront être autorisés à condition de ne pas aggraver l'état l'existant.

### **2. PAR RAPPORT AUX LIMITES DE FOND DE PARCELLE**

A l'exclusion du secteur UAa, les constructions à usage d'annexes (locaux non affectés au logement non contigus au bâtiment d'habitation) à l'habitation seront admises en limite séparative de fond de parcelle à condition que leur hauteur (à la sablière) n'excède pas 3,5 mètres.

### **3. DE PART ET D'AUTRE DES RUISSEAUX OU FOSSES-MERES, REPERES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE**

Toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres desdits ruisseaux ou fossés. En outre, il ne sera admis aucune clôture à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres de la crête des berges) et ce pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien.

### **4. LES PISCINES NE DEVRONT PAS ETRE IMPLANTEES A MOINS DE 2 METRES DES LIMITES SEPARATIVES.**

### **5. LES OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

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

- 1- Les constructions à usage d'habitation doivent être contiguës.
- 2- La distance maximale entre 2 constructions est de 10 mètres.
- 3- Pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements mesurés ne répondant pas aux dispositions des paragraphes 1 et 2 ci-dessus, pourront être autorisés.

## **ARTICLE UA 9- EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE UA 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 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 :

- \* Soit 7 mètres à l'égout du toit.
- \* Soit la hauteur de l'immeuble mitoyen (bâtiment principal) le plus élevé.

2- 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. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GENERALES**

Le permis de construire 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.

Sont interdits :

- \* L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- \* L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

**2- RESTAURATION ET MODIFICATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Les restaurations se feront dans le respect de l'architecture locale. Les modifications se feront en harmonie avec l'existant. Les matériaux anciens démontés seront soigneusement conservés et réutilisés. Les extensions et annexes ne devront pas modifier le caractère du bâti ancien et auront un caractère mineur.

Les ouvertures visibles de la voie publique auront une dominante verticale, sauf les portes de garage, ainsi que les vitrines de commerces.

**3- PROTECTION DES FAÇADES COMMERCIALES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-II-5°**

Conserver la vitrine est obligatoire.

La rénovation et la réhabilitation des façades et de leurs devantures sont admises à condition que les éléments présentant un intérêt architectural soient mis en valeur.

L'aménagement de la devanture doit se dissocier de la porte d'entrée de l'immeuble (l'accès à l'habitation à l'étage doit rester indépendant quand c'est le cas).

#### 4- CONSTRUCTIONS NOUVELLES

##### a - Orientation

Les constructions principales auront une façade parallèle ou perpendiculaire aux voies existantes ou futures.

##### b - Toitures

###### Les toitures traditionnelles

Les toitures devront être à versants et couvertes en tuile canal ou romane dans les teintes définies par la palette des matériaux annexée au présent règlement. La pente des toitures du volume principal ne pourra excéder 30 % sauf à admettre des procédés techniques liés à l'économie d'énergie.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture devra être identique à celui du bâtiment agrandi.

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.

##### c - Façades

Les pierres ou les briques apparentes seront appareillées traditionnellement.

Les façades devant recevoir un enduit devront être dans les teintes définies par la palette des matériaux annexée au présent règlement. Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

#### 5 - CLOTURES

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. Ils seront enduits sur toutes leurs faces. La face sur rue sera enduite de la même teinte que le bâtiment principal.

### ARTICLE UA 12- STATIONNEMENT

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 imposé 1 place minimum par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, pour lesquels 1 place de stationnement par unité de logement est imposée.

**2 - POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX :**

- \* commerces courants dont la surface de vente est comprise entre 50 et 200 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- \* commerces de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente : une surface de stationnement au moins égale à 60% de surface de plancher de l'établissement.

**3 – CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITES :**

Il est imposé une place de stationnement :

- \* par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux,
- \* pour 1 chambre d'hôtel,
- \* pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

**4– MODALITES D'APPLICATION**

- ✓ 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.
- ✓ Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même de l'opération.

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur, il sera fait application des dispositions correspondantes du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, le pétitionnaire pourra satisfaire à tout ou partie de ses obligations :

- \* soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
- \* soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- \* soit par le versement d'une participation fixée par délibération du Conseil Municipal par place de stationnement.

**ARTICLE UA 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS****1 – ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS A CREER**

Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale « Plaine et terrasse de la Garonne du Tarn et de l'Aveyron » 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 et organisées de manière paysagère.



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

Dans le secteur délimité sur le document graphique, conformément à l'article L.123-1-5-III-3°, il est imposé :

- une densité minimale de 0,18.

