

ZONE UB

Caractère de la zone

La zone **UB** correspond à l'urbanisation dans la continuité du centre-ancien et des hameaux de Mauzaguel et Chemin de Peyrat. Le tissu urbain est composé essentiellement de maisons individuelles et de quelques logements collectifs.

La zone **UBa** correspond au secteur urbain aggloméré du village de La Ville-Dieu-du-Temple en bordure de la RD 14, 42 et 958. Peu à peu en cas d'évolution de ce secteur, la commune envisage une implantation des constructions par rapport à la voie départementale plus urbaine.

Un secteur **UBc** a été délimité pour conserver la fonction d'activités commerciales et de services du rez-de-chaussée du centre du village.

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 30-100 mètres le long de la RD 958, schématisée sur le document graphique, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral.

Dans la zone UB, 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).

La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Inondation**.

Un secteur **UBg** exposé aux crues du bassin du Tarn (**Plan de Prévention des Risques d'Inondation**) a été délimité. 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 espaces et les secteurs contribuant aux continuités écologiques (la trame verte et bleue) ont

été identifiés sur le document graphique . Des prescriptions ont été définies dans le règlement afin de les préserver ou de les remettre en état.

Un immeuble repéré sur le document graphique est protégé au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme pour des raisons patrimoniales.

ARTICLE UB 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, les stands de tirs, les pistes de karting installées à titre permanent
 - × 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 terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, le stationnement des caravanes isolées.
 - × les habitations légères de loisirs.
3. L'ouverture de carrières.
4. Dans les secteurs de trame verte et bleue délimités sur le document graphique , toutes les constructions nouvelles sont interdites.

ARTICLE UB 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Dans tous les secteurs UB :**

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. Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées :
 - × à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou des occupants des constructions autorisées (ex : laveries, pharmacie, installations de climatisation...)et
 - × à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ou de dangers pour le voisinage, la santé, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que des dispositions soient prises pour en réduire les effets.
3. L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition :
 - × Qu'ils entraînent une diminution des nuisances
 - × Qu'ils soient compatibles avec les milieux environnants.
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.
5. Dans les secteurs de trame verte et bleue délimités sur le document graphique , seuls les aménagements restaurant et améliorant la trame bleue de l'Arnonne sont autorisés.

6. Le patrimoine bâti à protéger :

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage :

Les aménagements ou extensions des éléments bâtis identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III-2° sont autorisés dès lors qu'ils permettent la préservation du caractère esthétique ou historique dudit édifice dont l'intérêt patrimonial est défini en pièce 4-6.

Dans le secteur UBc :

Les constructions nouvelles, les extensions, modifications ou changement de destination des constructions existantes sont autorisés à condition que le rez-de-chaussée des immeubles soient à usage commercial, de services ou de bureaux.

Dans les secteurs UBq concernés 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 ACCES ET LES VOIES NOUVELLES DEVRONT ETRE COMPATIBLES AVEC L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION CORRESPONDANTE.

1-ACCES

Tout nouvel accès direct à la RD14 est interdit. Le long de la RD14, seuls les accès autorisés avant approbation du PLU ne seront autorisés.

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.

Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique ne peuvent excéder 80 mètres de longueur et elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier.

3- LES CHEMINEMENTS IDENTIFIES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements figurés sur le document graphique.

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

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

Les règles applicables en matière de collecte et de traitement des eaux pluviales sont définies en fonction de la superficie du terrain concerné par l'opération d'aménagement ou de construction projetée :

- × pour les terrains d'une superficie inférieure à 2.500 m² : Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier désigné par les services techniques compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel ;
- × pour les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 2500 m² : Il est 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.
- × pour les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 10 000 m² (1ha) : Une étude devra définir les limitations de débit de fuite conformément à la loi sur l'eau, par la mise en place d'ouvrages et de dispositifs spécifiques, permettant le stockage et la restitution régulée des eaux pluviales en amont de l'exutoire. Ces ouvrages et dispositifs seront réalisés sur le terrain de projet, et à la charge du pétitionnaire. La méthode de calcul des volumes de stockage sera précisée dans une note technique.

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 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 ROUTES DEPARTEMENTALES

a - Les constructions doivent être implantées à une distance de 10 mètres minimum de l'emprise des RD 958, RD14, RD79 et RD42.

b – En **UBa**, la construction principale devra s'implanter à 10 mètres maximum de l'emprise des routes départementales.

c - En **UBa**, pour les garages ou annexes, il est imposé un recul minimum de 5 mètres de l'emprise de la voie.

2- PAR RAPPORT AUX AUTRES VOIES

En **UB** :

- × la construction principale devra s'implanter à 10 mètres maximum de l'emprise de la voie.
- × pour les garages ou annexes, il est imposé un recul minimum de 5 mètres de l'emprise de la voie.

3- DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES DE CELLES DEFINIES CI-DESSUS PEUVENT ETRE ADMISES

- × Pour la réalisation d'une autre construction à usage d'habitation dès lors qu'il existe déjà une construction à usage d'habitation dans une bande 20 mètres à partir de la limite d'emprise, l'obligation d'implantation à 10 mètres maximum de l'emprise de la voie ne s'applique plus.
- × Pour l'extension de bâtiments anciens.
- × Pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...).
- × Dans le cas des parcelles à l'angle de 2 voies : la construction principale devra au minimum respecter l'implantation par rapport à une voie.

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.

1- LIMITES SEPARATIVES LATERALES

a - Les constructions doivent être implantées à une distance minimum des limites séparatives correspondant à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

b - Une implantation en limite pourra être admise pour les annexes dont la hauteur (mesurée à l'égout du toit du bâtiment) n'excèdent pas 3 mètres.

c - Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

d - De part et d'autre des ruisseaux et "fossés-mères" repérés sur le document graphique, toute construction devra être implantée à une distance de la crête des berges au moins égale à 4 mètres.

En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) à l'intérieur de cette marge de recul (4 m) et ce, pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien.

2- LIMITES SEPARATIVES DE FOND DE PARCELLE

a - Toute construction doit être implantée à une distance de la limite séparative de fond de parcelle au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, les constructions à usage d'annexes à l'habitation (locaux non affectés au logement et non contigus au bâtiment d'habitation) seront admises en limite séparative de fond de parcelle à la double condition que :

- leur hauteur (mesurée à l'égout du toit sur la limite séparative) n'excède pas 3,5 mètres.
- leur longueur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 5 mètres.

b - Pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements mesurés ne répondant pas aux dispositions du § 2a ci-dessus pourront être autorisés à condition de ne pas aggraver l'état existant.

c - De part et d'autre des ruisseaux et "fossés-mères" repérés sur le document graphique, toute construction devra être implantée à une distance de la crête des berges au moins égale à 4 mètres.

En outre, il ne sera admis aucune clôture à l'intérieur de cette marge de recul (4 m) et ce, pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien.

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

1 - Deux constructions non contiguës à usage d'habitation doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur (mesurée à l'égout du toit) des deux constructions sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Lorsque l'une des deux constructions n'est pas à usage d'habitation, la distance séparant les deux bâtiments sera au moins égale à la hauteur (mesurée à l'égout du toit) de la construction à usage autre que d'habitation sans pouvoir être inférieure à 3 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 à condition de ne pas aggraver l'état existant.

ARTICLE UB 9- EMPRISE AU SOL

Pour les constructions à usage d'habitation :

Le CES est fixé à 0,3.

ARTICLE UB 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout toit. La hauteur définie ci-dessus est comptée à partir du sol naturel avant travaux.

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

ARTICLE UB 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 destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

2. COUVERTURES-TOITURES*Les toitures traditionnelles*

La pente de toiture du bâtiment principal ne peut excéder 35 %.

La toiture devra présenter 2 pentes minimum.

La couverture sera en tuiles de surface courbe.

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 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.

4. LES CLOTURES

- 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 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 habituelles ci-après.

1 – HABITATIONS :

Il est imposé :

a- 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.

b – Pour les logements : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher.

c - Pour les logements locatifs sociaux aidés avec un prêt aidé par l'État : 1 place par logement.

2 – BUREAUX ET LOCAUX ARTISANAUX :

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

3 – COMMERCES :

1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

4 - HOTELS ET RESTAURANTS :

- × 1 place de stationnement par chambre

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

5 - 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.

ARTICLE UB 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**1 – COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)****a- Pour les constructions à usage d'habitation :**

Le CBS est fixé à 0,6.

b- Pour les constructions à usage d'activité :

Le CBS est fixé à 0,3.

c- Pour les constructions à usage d'équipement :

Non réglementé.

2 – ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS A CREER

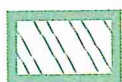
a- Les espaces libres des unités foncières privatives doivent être organisés et comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 200 m² de terrain naturel.

b- Dans les opérations d'aménagement de plus de 5 lots ou 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 « Plaine et terrasse de la Garonne du Tarn et de l'Aveyron » annexée au règlement.

3 – PLANTATIONS SUR LES PARCS DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être organisées de manière paysagère. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

4 - PRESERVATION DES BOISEMENTS EXISTANTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE (application de l'article L. L.123-1-5-III-2° du CU)

La trame bocagère et les bois (les plantations industrielles d'arbres ne sont pas concernées) inscrits dans le périmètre de la trame verte et bleue devront être protégés.

Tout arbre ou haie abattus constituant ces alignements ou ces bois doivent être remplacés par des plantations d'essences locales au moins équivalentes (en nombre ou en surface). Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° font l'objet de prescriptions particulières, se référer à l'annexe du règlement du PLU.

ARTICLE UB 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé