

## ZONE UA

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UA est constituée par le centre-ville ancien aggloméré : la Bastide et ses extensions sous la forme de faubourgs. Cette zone est à usage principal d'habitat, de commerces et de services.

Elle comprend trois secteurs :

- UAa, constitué du cœur de Bastide, ce secteur ancien présente des caractéristiques architecturales, d'implantations et de volumétries particulières (hauteur, densité, mitoyenneté, profondeur des parcelles...);
- UAb, constitué des Faubourgs, ce secteur présente une trame urbaine moins dense que le cœur de ville. Le développement s'est effectué le long des axes de communication, la mitoyenneté complète sur les limites séparatives est maintenue, toutefois les parcelles sont de taille plus importante ;
- UAc, constitué également des Faubourgs, ce secteur présente une trame urbaine ancienne d'une densité inférieure aux constructions implantées en cœur de ville et le long des pénétrantes principale vers le bourg ancien. Les constructions sont pour la plupart implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, toutefois la mitoyenneté n'est effective que sur une seule des limites séparatives. Les hauteurs sont moins importantes que dans le reste de la zone à l'exception de la "Villa Maria".

Elle comprend également un secteur d'OAP.

Dans la zone UA ont été repérés des sites archéologiques. A l'intérieur de ces sites, le service responsable en matière d'archéologie devra être consulté sur toute demande de permis de construire, de démolir, d'autorisation de lotir ou d'installation et travaux divers conformément au livre V du Code du Patrimoine.

La zone UA est concernée en partie par le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex-ZPPAUP). Ce périmètre est reporté à titre indicatif sur les documents graphiques.

### **ARTICLE UA-1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- Les constructions et installations destinées aux activités agricoles ou forestières ;
- Les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;
- Dans le secteur d'OAP, la démolition ou la suppression des éléments protégés par le PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE UA-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Dans la zone inondable, reportée à titre indicatif sur les documents graphiques, toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans les règlements des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU ;
- Dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex ZPPAUP), toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans son règlement joint en annexe du PLU.
- Les constructions et les installations doivent respecter les contraintes liées à la présence d'un site archéologique repéré au document graphique ;

- Dans le secteur d'OAP, l'évolution des constructions protégées par le PLU sera compatible avec les principes définis par les OAP.
- Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone à condition qu'elles soient implantées avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport au ruisseau de la Segonde depuis le haut des berges.

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

#### **3.1 - ACCES**

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimum de 3,5 m). Les normes minimales figurent dans le rapport de présentation.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Dans le secteur d'OAP, le nombre et la localisation des accès sera compatible avec les principes définis par l'OAP.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite. Dans le secteur d'OAP, ces caractéristiques seront compatibles avec les principes définis par l'OAP.

#### **3.2 - VOIRIE**

Les caractéristiques des nouvelles voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimale de 3,50 m pour les voies à sens unique, 5,5 m pour les voies à double sens).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans le secteur d'OAP, les caractéristiques des voies et des retournements doivent être compatibles avec les principes définis par l'OAP.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons de part et d'autre de la voie, d'une largeur minimum de 1,50 mètre.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour. Les voies en impasse doivent prévoir l'aménagement d'au moins un trottoir, d'une largeur minimum de 1,50 mètre. Cette disposition ne s'applique pas aux voies desservant moins de trois lots ou dont la longueur est inférieure à 10 mètres.

Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

### 3.3 – PISTE CYCLABLE ET CHEMINS PIETONNIERS

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics. Dans le secteur d'OAP, ces cheminements doux sont précisés, le projet doit être compatible avec les principes définis par l'OAP.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les pistes cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les pistes cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

Dans le secteur d'OAP, les caractéristiques de voies seront compatibles avec les principes définis par l'OAP.

## **ARTICLE UA-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 4.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours du Tarn et Garonne.

### 4.2 - ASSAINISSEMENT

#### *1 - Eaux usées :*

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### *2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :*

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 d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur le terrain.

La gestion des eaux pluviales pourra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation. Dans le secteur d'OAP, l'éco-aménagement et la réduction des parties imperméabilisées devront être compatibles avec les principes définis par l'OAP.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

### 4.3 - ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION :

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...) ou enterrés sous le domaine public.

### 4.4 - ORDURES MENAGERES :

Dans les opérations d'ensemble ou les bâtiments de logements collectifs, les besoins seront déterminés selon l'avis du service de collecte. Dans le cas où un aménagement ou local serait

nécessaire, il doit s'intégrer dans le milieu existant et bénéficier d'un traitement extérieur de qualité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal.

#### **ARTICLE UA-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

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

##### Rappel :

Dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex ZPPAUP), toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans son règlement joint en annexe du PLU.

##### Cas général :

Par dérogation à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Les extensions des constructions et installations existantes doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, soit avec le même recul des voies et emprises publiques existantes ou à créer que le bâtiment d'origine.

Les piscines doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Les annexes, hors piscines doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, soit à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.

##### Exceptions :

Des implantations en recul de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer pourront exceptionnellement être autorisées pour les parcelles disposant d'une cour ou d'un jardin côté rue.

Dans le secteur d'OAP, les règles d'implantation seront compatibles avec les principes définis par l'OAP.

#### **ARTICLE UA-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### Rappel :

Dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex ZPPAUP), toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans son règlement joint en annexe du PLU.

##### Dans toute la zone :

Par dérogation à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Les constructions et installations devront être implantées à une distance d'au moins 4 mètres du bord des émissaires naturels ou fossés mères à ciel ouvert, non canalisés en souterrain.

Dans les secteurs UAa et UAb, à l'exception du secteur d'OAP :

A l'intérieur d'une bande de 20 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions et installations doivent être implantées sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies.

Toutefois, lorsque la façade du terrain est supérieure à 15 m, les constructions et installations pourront être implantées sur une seule des 2 limites séparatives aboutissant aux voies. En cas d'implantation sur une seule des 2 limites séparatives aboutissant aux voies, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'éégout du toit ou l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Au-delà d'une profondeur de 20 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies et emprises publiques les constructions et installations doivent être implantées :

- Soit sur les limites séparatives lorsque la hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'éégout du toit est inférieure à 3,5 m.
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres lorsque la hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'éégout du toit est supérieure à 3,5 m.
- Les annexes (constructions et installations dont la surface de plancher ou d'emprise est supérieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> et la hauteur inférieure à 3,5 m mesurée entre le niveau du sol naturel et l'éégout du toit ou l'acrotère), hors piscines, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres. Pour les annexes d'une surface inférieure à 12 m<sup>2</sup>, l'implantation est libre.

Dans le secteur d'OAP, les règles d'implantation seront compatibles avec les principes définis par l'OAP.

Dans le secteur UAc :

A l'intérieur d'une bande de 20 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions et installations doivent être implantées sur une au moins des 2 limites séparatives aboutissant aux voies. En cas d'implantation sur une seule des 2 limites séparatives aboutissant aux voies, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'éégout du toit ou l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Au-delà d'une profondeur de 20 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies et emprises publiques :

- Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'éégout du toit ou l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.
- Les annexes (constructions et installations dont la surface de plancher ou d'emprise est supérieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> et la hauteur inférieure à 3,5 m mesurée entre le niveau du sol naturel et l'éégout du toit ou l'acrotère), hors piscines, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres. Pour les annexes d'une surface inférieure à 12 m<sup>2</sup>, l'implantation est libre.

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

**ARTICLE UA-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

*Définition de la hauteur* : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

Dans toute la zone UA :

La hauteur maximale des constructions est limitée à la plus grande des 4 hauteurs définie ci-dessous :

- Hauteur de la construction contiguë la plus élevée ;
- Hauteur du bâtiment d'origine pour les reconstructions ou les reconstructions après sinistre ;
- Autres cas en zone UAa et UAb : 10 mètres mesuré à l'égout du toit soit R+2 plus combles aménageables ;
- Autres cas en zone UAc : 7 mètres mesuré à l'égout du toit soit R+1 plus combles aménageables.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UA-11 - ASPECT EXTERIEUR**

Dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex ZPPAUP), toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans son règlement joint en annexe du PLU.

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- Le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée ;
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 11.1 et 11.2 ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

Dans le cadre de réaménagement ou de réfection de constructions, les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.



### 11.1 – FAÇADES – COULEURS - ASPECTS

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux et s'intégrer dans le milieu urbain environnant.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être en général dans les tons « sable » ou dans les tons de la brique foraine. Les couleurs des enduits doivent être en conformité avec la palette de couleurs jointe en annexe du présent règlement.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux vérandas.

### 11.2 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Pour les constructions et leurs annexes, les toitures doivent être en tuiles de teinte terre cuite de forme courbe et leur pente ne devra pas dépasser 35%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 11.3 - CLOTURES

Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Elles doivent être constituées :

- Soit par un mur plein traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces ;
- Soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement.

Clôtures sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

Elles doivent être constituées :

- Soit par un mur plein traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces ;
- Soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement.

### 11.4 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS PAYSAGERS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Tous les travaux exécutés sur les constructions ou les éléments naturels faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

**ARTICLE UA-12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. 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 :

**CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :**

Il est exigé :

- UAa et secteur d'OAP : non réglementé
- UAb à l'exception du secteur d'OAP : 1 place pour les véhicules motorisés légers minimum par logement
- UAc : 1 place pour les véhicules motorisés légers minimum par logement

**CONSTRUCTIONS A USAGE AUTRE QUE D'HABITATION :**

Le nombre de places de stationnement sera déterminé selon la nature de l'opération.

**ARTICLE UA-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Dans les secteurs UAa et UAb hors secteur d'OAP :

Non réglementé

Dans le secteur d'OAP, les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts ou éco-aménagés en compatibilité avec les principes définis dans l'OAP et dans le respect de la palette végétale jointe à celle-ci.

Dans la zone UAc :

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations d'essences locales au moins équivalentes.

Sur chaque unité foncière, 10 % au moins de la surface totale doivent être aménagés en espace vert.

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

Supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014

**ARTICLE UA-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE UA-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dès lors qu'il est existant, toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques.