

Z O N E U P

Caractère de la zone

La zone UP recouvre une superficie d'environ 55 hectares et destinée à l'accueil, la gestion et le fonctionnement des principaux équipements publics de la commune.

Ces secteurs d'équipements sont ainsi répartis autour du centre ancien, au niveau de Clairfont, dans le quartier du Récébédou, dans la zone industrielle pour les cimetières et à proximité de la gare.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont comme objectifs essentiels :

- *de proposer la création d'un secteur spécifiquement destiné à l'accueil des équipements publics nécessaires au fonctionnement de la commune,*
- *de permettre une meilleure lecture de la ville, dont l'une des caractéristiques est la bonne répartition des pôles d'équipements dans le tissu urbain,*
- *de favoriser un caractère paysager et un intérêt patrimonial des constructions,*
- *de protéger la ressource eau.*

ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 -** Toutes constructions ou installations, autres que celles à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, services annexes et les logements de fonction y afférant.
- 2 -** Les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception :
 - des extensions mesurées des habitations existantes à la date d'approbation du présent règlement,
 - des nouvelles constructions à usage d'habitation autorisées sous-condition à l'article UP2.
- 3 -** Les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement isolé des caravanes, soumis à autorisation préalable (en application de l'article R-443-4 du Code de l'Urbanisme).
- 4 -** L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières
- 5 -** Les installations et travaux divers de type :
 - . les parcs d'attraction, les stands de tir à caractère permanent,
 - . les garages collectifs de caravanes,
 - . les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
- 6 -** Dans les secteurs soumis aux risques inondation et mouvements de terrain tels que repérés sur le plan graphique du présent PLU, sont interdites toutes constructions, extensions ou installations énoncées dans le Plan de Prévention des Risques annexé au présent PLU.

ARTICLE UP 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1 - Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés.
- 2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition d'être compatibles avec le milieu environnant.
- 3 - En limite de zone d'habitat, les constructions sont autorisées sous réserve de présenter toutes les garanties pour limiter les nuisances vis à vis de l'environnement immédiat.
- 4 - **Dans les secteurs soumis aux risques et nuisances** et indiqués au plan graphique du présent PLU :
 - 4.1. Dans les secteurs soumis au risque inondation :
 - A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Garonne, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.
 - Dans la zone de crue historique indiquée sur le plan graphique du présent PLU, les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes peuvent être admises, sous réserve que le plancher bas soit situé à plus de 30 cm au-dessus du terrain naturel.
Dans tous les cas, les constructions autorisées devront respecter les conditions suivantes :
 - ne pas comporter de sous-sol,
 - les remblais sont strictement limités à ceux nécessaires à la construction,
 - les clôtures devront être ajourées.
 - 4.2. **Dans les secteurs soumis au risque de mouvements de terrain**, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées dans Le Plan de Prévention des Risques annexé au présent PLU.
 - 4.3. Sous la courbe D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Franczal, les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique.
- 5 - Pour les berges et les talus non soumis aux prescriptions ci-dessus, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des cours d'eau et des fossés.
- 6 - Dans les périmètres des monuments historiques repérés sur le plan de zonage et comme indiqué dans les servitudes d'utilité publique (AC1) figurant en annexe, les travaux sont soumis à consultation obligatoire du Préfet ou du ministre chargé des monuments historiques et avis de l'Architecte des Bâtiments de France selon la nature de la protection.

ARTICLE UP 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Est considéré comme voie tout passage automobile desservant plus de deux terrains destinés à la construction ou plus de deux logements.

1 - Accès :

- 1.1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- 1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 1.3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.4. Pour des raisons de sécurité, pourront être imposés un ou deux accès maximum par unité foncière.
- 1.5. L'accès éventuel sur les routes départementales sera étudié par les services gestionnaires au regard des conditions de sécurité et d'accessibilité.
- 1.6. 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 et du ramassage des ordures ménagères.

2 - Voirie nouvelle publique ou privée :

- 2.1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.2. Les voies nouvelles publiques ou privées destinées à être ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur de chaussée de 5 mètres au moins, pour les voies à double sens, et de 4 mètres au moins pour les voies à sens unique.
- 2.3. Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies publiques ou privées en impasse un dispositif de retournement compatible avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile.
- 2.4. Toute autre caractéristique de voies peut être acceptée si elle répond au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain, ou exigée si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations.

3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers :

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, pour renforcer les liaisons inter quartiers ainsi que pour en assurer la continuité sur le territoire communal.

ARTICLE UP 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

1 - Eau potable

- 1.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 1.2. Les points d'eau normalisés permettant d'assurer la défense contre l'incendie doivent être prévus et positionnés en accord avec les services de sécurité concernés.

2 - Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Par ailleurs, pour des activités générant des rejets autres que domestiques, une autorisation de déversement devra être instruite en fonction de la composition de l'effluent.

2.2 - Eaux pluviales :

a) cas général

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser, sur l'unité foncière, le stockage et l'infiltration des eaux. Au droit du périmètre de protection des sources de clairfont (servitude AS1 cf annexe 5a) les puits d'infiltration sont interdits et l'évacuation des eaux pluviales se fera dans le réseau collectif s'il existe ou dans le sol par le biais de tranchées d'infiltrations.

A cet égard, le constructeur pourra se référer aux recommandations jointes en annexes sanitaires.

b) Pour les opérations d'ensemble

Tout rejet doit faire l'objet de mesures de régulation visant à contrôler le débit rejeté dans le réseau pluvial enterré ou superficiel de façon à ne pas aggraver la situation actuelle.

En aval de la zone aménagée, les constructions ou opérations doivent respecter les prescriptions suivantes:

- Débit de fuite : 2 l/s pour 1000 m² de surface imperméabilisée
- Ouvrage de rétention : 20 m³ pour 1000 m² de surface imperméabilisée

3 - Réseaux divers

3.1. Électricité - Télécommunications

Les réseaux de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être aménagés en souterrain, qu'il s'agisse de la desserte extérieure ou intérieure des opérations d'urbanisme, de même que le raccordement des constructions individuelles au réseau existant.

3.2. Les locaux et les installations techniques

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards, condenseurs, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture) et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

4 - Collecte des déchets urbains

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif, ainsi qu'une aire de présentation des containers seront prévus dans les opérations d'urbanisme. Ils devront être déterminés en accord avec le service gestionnaire, et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE UP 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant

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

- 1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 10 mètres pour les routes départementales et 4 mètres pour les autres voies.
- 2 - Des implantations autres sont possibles pour les installations et constructions de faible importance, nécessaires à la gestion, à la sécurité et au gardiennage des équipements, au stockage ou à la présentation des containers des ordures ménagères ou de tri sélectif et pour des bâtiments liés au fonctionnement du service public ferroviaire

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, et jamais inférieure à 4 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

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

La distance séparant deux constructions sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 1 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 20 mètres au point le plus haut.
- 2 - Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de construction de très faible emprise tels que cheminées, etc... sous réserve des dispositions de l'article UP11 ci-après.

ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 – Conditions générales

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 site existant, celle enfin du caractère de la région,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs,

Les projets (constructions ou extensions) présentant un aspect novateur et compatible avec le milieu environnant pourront ne pas être soumis aux dispositions des règles de cet article.

Les dispositions énoncées dans le présent article, au regard des façades, toitures et matériaux pourront être différentes dans le cas de mise en œuvre de dispositifs liés à l'utilisation de technologies liées au développement durable et particulièrement à l'utilisation d'énergies renouvelables ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles. Ces projets seront autorisés et tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

2 – Façades - Couleurs – Matériaux - Toitures

- 2.1 Toute imitation de matériaux est interdite : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois.
- 2.2. L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouverts (béton banché, maçonnerie de briques creuses, parpaings) est interdit.

2.3 Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être en général la brique foraine, l'enduit, le bois ou tout matériau innovant.

La mise à nu des briques foraines ou galets en façade pourra être exigée.

Les enduits doivent être :

- soit laissés couleur chaux naturelle
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

2.4. Les toitures végétalisées sont admises.

3 - Clôtures :

3.1. Excepté pour des impératifs techniques ou sécuritaires nécessités par l'activité, les clôtures sur voies et emprises publiques n'excéderont pas 1 m 60 de hauteur et seront constituées :

- soit d'un mur plein enduit double face
- soit par des haies vives, doublées ou non d'un dispositif à claire-voie ou grillage sur un mur bahut de 0,60 m maximum.
- soit de haies vives.

Sont interdits, les panneaux pleins en bois, PVC, béton.

3.2. Les clôtures sur limites séparatives, si elles existent, ne doivent pas excéder 1,80 m de hauteur, et seront constituées :

- soit par des haies vives, doublées ou non d'un grillage sur un mur bahut de 0m60 maximum, ou d'un dispositif à claire-voie,
- soit par un mur de clôture plein enduit double face
- soit de haies vives.

3.3. Toute imitation de matériaux est interdite : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois.

3.3.1. L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouverts (béton banché, maçonnerie de briques creuses, parpaings) est interdit.

3.3.2. Les matériaux utilisés pour les murs de clôture doivent être en général la brique foraine ou l'enduit. La mise à nu des briques foraines ou galets en façade pourra être exigée. L'utilisation du bois ou tout autre matériau renouvelable peut être admise.

Les enduits doivent être :

- soit laissés couleur chaux naturelle
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

Il doit être tenu compte de la palette graphique de référence annexée au présent règlement.

3.4. Les clôtures doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours

3.5. Dans le secteur inondable, mentionné au plan graphique, les clôtures doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques inondation de la Garonne annexé au présent PLU.

4 - Publicités, enseignes, pré enseignes et éclairage :

Toute publicité doit respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière et notamment le Règlement communal de Publicité annexé au présent PLU.

ARTICLE UP 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il convient de rechercher tout aménagement capable d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

1 - Dispositions générales

1.1. Cet article concerne :

- les constructions,
- les extensions et les changements de destination de locaux.

1.2. Sur chaque parcelle il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

1.3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

2 - Normes minimales exigées :

2.1. Logement de fonction

Deux places de stationnement par logement.

2.2. Bureaux ou services

Une place de stationnement pour 40 m² de surface hors œuvre nette.

2.3. Pour les constructions publiques ou d'intérêt collectif

Le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement.

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

2.4. Stationnement des deux roues :

Des emplacements pour les deux roues sont préconisés. Ils devront être en nombre suffisant, facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

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

ARTICLE UP 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

La disposition et l'organisation de ces espaces d'accompagnement seront étudiées de manière à conférer au plan masse le caractère le mieux adapté à l'environnement et en privilégiant les traitements paysagers des cheminements piétons le long des voies internes aux opérations, publiques ou privées.

1 - Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu et détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

2 - Les aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté et doit faire l'objet d'une étude paysagère préalable.

3 - Espaces libres (espaces verts, aires de jeux, cheminement...)

- 3.1. Sur chaque unité foncière, 35 % au moins de la surface devront être traités en jardin d'agrément.
- 3.2. Pour les projets jouxtant les zones d'habitat, un traitement paysager spécifique (talutage, plantations d'arbustes et de taillis ...) devra être réalisé afin de permettre une bonne intégration des constructions dans leur environnement, et constituer un écran végétal de protection pour les habitations riveraines.

ARTICLE UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UP 3 à UP 13.