



TITRE II - Dispositions applicables aux zones

LA ZONE U

CARACTERE : Zone urbanisée ou en cours d'urbanisation. La zone est équipée de réseaux suffisants pour supporter une augmentation de l'urbanisation. Dont la vocation est liée à l'habitat, le commerce ou les services.

La zone est composée de deux secteurs :

- un secteur Ua, correspondant au secteur du bourg ancien de MEAUZAC ;
- un secteur Ub correspondant aux quartiers d'extension du bourg relativement diffus.

Rappels :

- Pour les secteurs soumis au risque inondation voir le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).
- Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme sont soumis au permis de démolir au titre de l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme.

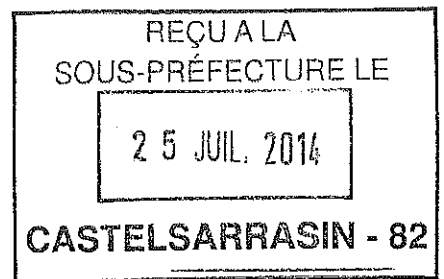
ARTICLE U 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations à usage industriel, d'entrepôts commerciaux ;
- Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage ;
- Les constructions à usage artisanal ou commercial à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les terrains de camping, le stationnement de caravanes isolées, les habitations légères de loisirs.
- Toute construction sur les terrains identifiés comme terrain cultivé à protéger en zone urbaine au titre de l'article L. 123-1 alinéa 9 du Code de l'urbanisme.
- Les défrichements et abattages d'arbres dans les espaces boisés à conserver en application de l'article UB 13.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux.

Pour les secteurs soumis au risque inondation voir le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation. (PPRI).

ARTICLE U 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage artisanal, commercial ou à vocation de service à condition qu'elles intègrent les mêmes contraintes architecturales que les habitations et sans représenter des inconvénients majeurs pour le voisinage notamment en matière de salubrité publique et d'environnement ;
- L'extension ou la création d'installations classées soumises à simple déclaration ainsi que celles soumises à autorisation, sous réserve qu'elles ne produisent aucune nuisance grave pour l'environnement immédiat ;
- Les installations d'intérêt général à condition que les raisons techniques l'imposent ;
- L'aménagement ou l'extension des bâtiments existants y compris les changements de destination à condition qu'ils aient pour effet la conservation du patrimoine bâti de qualité ;



- Les annexes liées aux bâtiments et activités existants à condition qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat ;
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition que son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et à condition de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ;
- Les installations et travaux divers à condition que ce soit des terrains de jeux de sports ou des aires de stationnement ouvertes au public.

Pour les secteurs soumis au risque inondation voir le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation. (PPRI).

ARTICLE U 3 – ACCES ET VOIRIES

Tout terrain ne pourra recevoir une des affectations autorisées dans la zone, s'il ne dispose d'un accès sur une voie publique ou privée. Cet accès doit être aménagé de manière à ne pas nuire à la sécurité ni gêner la circulation ou la lutte contre l'incendie. Les voies publiques ou privées doivent être adaptées de par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages des piétons, cyclistes et automobiles.

Aucun nouvel accès direct des unités foncières ne sera autorisé sur les routes départementales 45, 42 et 72, à l'exception des voies nouvelles résultantes d'un projet d'aménagement d'ensemble ou pour des unités foncières n'ayant pas d'accès sur d'autres voiries.

Pour les unités foncières desservies par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voirie supportant le moindre trafic.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf. Articles L.332.15, L.111-4 et R111-2 du code de l'urbanisme.

Les prescriptions et le zonage du schéma communal d'assainissement devront être respectées. Les constructions devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

ARTICLE U 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour les unités foncières non desservies par un système d'assainissement collectif : les dispositions du schéma communal d'assainissement devront être respectées.

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

RD 45 et RD 42 :

Les constructions seront implantées avec un retrait minimum de 10m par rapport aux limites d'emprise des voies et un maximum de 15m.

Autres voies et emprises publiques :

Les constructions seront implantées soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 5m par rapport aux limites d'emprise des voies.

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

- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, qu'il y ait ou non changement de destination ou dans le cas de remodelage d'îlot.
- lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots (création d'une nouvelle voirie, d'un espace public...),
- Pour les bâtiments liés à l'exploitation de la route.
- pour la construction d'annexes ou de piscines,
- Pour tenir compte de l'implantation des bâtiments riverains.
- En raison de la topographie des lieux.



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

En secteur Ua :

- Le bâtiment à construire jouxtera la limite parcellaire sur au moins un des deux côtés latéraux. Lorsqu'il ne jouxtera pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (mesurée au faîtage) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

En secteur Ub :

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (mesurée au faîtage) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

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

La distance comptée horizontalement entre deux bâtiments doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut (hauteur mesurée entre le terrain naturel et La sablière) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

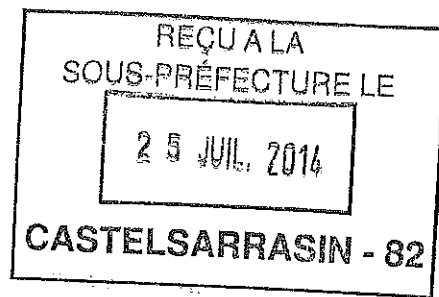
SANS OBJET

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des installations d'intérêt général, la hauteur maximale des constructions doit être fonction de leur intégration dans l'environnement immédiat et des caractéristiques du bâti existant voisin.

En secteur Ua :

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 2 étages sur rez-de-chaussée (R + 2) sans pouvoir excéder 10 m à la sablière par rapport au terrain naturel.
- Pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements ne répondant pas aux dispositions du § ci-dessus pourront être autorisés à condition que la hauteur de l'extension ne soit pas supérieure à la hauteur de la construction existante.



En secteur Ub :

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 1 étage sur rez-de-chaussée (R+1) sans pouvoir excéder 7m à la sablière par rapport au terrain naturel.
- Pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements ne répondant pas aux dispositions du § ci-dessus pourront être autorisés à condition que la hauteur de l'extension ne soit pas supérieure à la hauteur de la construction existante.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

1 - TOITURES

Elles devront être en tuiles de couleur rouge toulousain ou panachées, et la pente devra être comprise entre 30 et 35%, sauf remaniement et réfection à l'identique.

En secteur Ua : les axes de faîtage principaux seront parallèles à la voirie.

2 - LES FACADES

Les aménagements, agrandissements de constructions existantes devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne les matériaux, dimension des ouvertures, rapports entre pleins et vides. Les enduits seront de finition lissée ou grattée.

Les tons de façades, en dehors des matériaux naturels, devront être dans les limites permettant une inscription au site environnant.

Des solutions architecturales contemporaines différentes contribuant, elles aussi, à l'unité du paysage pourront être acceptées après avis de l'Architecte Conseil du Département ou du CAUE.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être teintées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Sont interdit :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, agglomérés de ciment.

3 - LES CLOTURES

La hauteur des clôtures en maçonnerie ne devra pas excéder 1,80 m. Elles pourront être surmontées de grillage et d'une haie végétale, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m. tout compris (maçonnerie et haie). Les clôtures en maçonnerie doivent être obligatoirement recouvertes (enduits, crépis...) et être en harmonie avec les façades principales.

4 - LES ANNEXES

Elles doivent être construites avec des matériaux dont les textures et couleurs seront en harmonie avec celles du bâtiment principal.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour toute construction à usage d'habitation, de bâtiments commerciaux *ou industriels* et d'une manière générale, pour toute construction destinée à recevoir du public, l'autorité qui délivre le permis de construire, exigera que le pétitionnaire réalise à sa charge, en dehors du domaine public, les aires de stationnement :

Chaque place de stationnement sera de 5m x 2,5m.

Un dégagement sera prévu pour le mouvement aisé des véhicules.



Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement de plus 50m² de SHON.

Pour les constructions à usage de services et de commerces : 1 place pour 25m² de surface de vente.

Pour les hôtels et les établissements exerçant une activité de restauration :

2 places de stationnement pour 3 chambres.

1 place de stationnement par tranche de 10m² de surface affectée à la restauration (salle de restaurant).

Dans le cadre de réhabilitation de bâtiments déjà existants (avec création de logements supplémentaires), il sera exigé une place par logements de plus de 50 m² de SHON.

Si pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement prévues, le constructeur sera autorisé pour les places qu'il ne peut réaliser sur son terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, à justifier des places de stationnement manquantes sur un terrain situé dans un périmètre de 300m.

Un ratio pour les garages à vélo est exigé :

- en habitat collectif : 1.50m² par logement
- en établissements scolaires : 1 place pour 8 élèves
- en établissements sportifs : 1 place pour 3 places de voiture
- sur les lieux de travail : 1 place pour 5 salariés
- pour les commerces : 1 place pour 10 places de voitures

Pour les réhabilitations, des dérogations éventuelles peuvent être sollicitées lorsqu'un parc à vélos existe à moins de 200m en capacité suffisante.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les plantations d'arbres et de haies existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les parkings devront être paysagers (arbre, arbuste, pelouse...).

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SANS OBJET.