

ZONE UA



CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UA correspond au centre historique, et au faubourg du Barri situé dans le prolongement du bourg. C'est une zone patrimoniale majeure dont il convient d'assurer la conservation du bâti et son amélioration, tout en assurant la préservation de son caractère à travers le maintien de sa cohérence urbaine et la mise en valeur de son patrimoine architectural. Elle est en totalité dans le périmètre d'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France.

Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2004-490 du 3 juin 2004, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».

En application de l'article L123-1§7 du code de l'urbanisme, des dispositions spécifiques sont prévues à l'article 11 afin de préserver les éléments de patrimoine de la commune de Bruniquel. Cela concerne l'ensemble de la zone UA qui constitue un ensemble de cohérence urbaine où toute modification ponctuelle a un impact sur l'entité globale.

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène retrait-gonflement des argiles dans le département de Tarn-et-Garonne, approuvé par arrêté préfectoral du 25 Avril 2005. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint en annexe.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdits :

- 1.1. Les constructions et installations à usage industriel,
- 1.2. Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage.
- 1.3. Les constructions et installations à usage d'artisanat et de commerces à l'exception des cas fixés à l'article 2
- 1.4. Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 1.5- Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation, et hors des stationnements couverts.
- 1.6- Les installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- 1.7.-L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.8.-Les dépôts de matériaux et de véhicules.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappels :

- 1.1 - les démolitions sont soumises à permis, dans le champ d'application territorial du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- 1.2 - les éléments de patrimoine repérés en pièce 4.5 sont soumis aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

- 2.1. Les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins et qu'elles ne dépassent pas 200 m² de superficie hors œuvre nette.
- 2.2- les constructions à usage de commerces à condition qu'elles ne dépassent pas 200 m² de surface de vente.
- 2.3- Les installations classées si elles sont nécessaires à la vie du centre-bourg ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.
- 2.4- L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès

Les accès sont soumis à permis de voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes, et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent se référer dans leur structure et leur composition aux rues existantes.

3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

Le passage de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigé pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Les constructions et installations devront être conçues de manière à laisser le passage de l'ensemble des réseaux existants ou projetés.

1 - Eau :

Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement :

2.1 Eaux usées :

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

2.2 Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Autres réseaux

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain ou encastré en façade.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Toute construction doit s'implanter à l'alignement des voies et espaces publics existants ou à créer.

2. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Pour des constructions nouvelles sur des parcelles où existe déjà une construction implantée à l'alignement.
- Lorsque la construction sise sur la parcelle limitrophe est en recul par rapport à l'alignement, le bâtiment nouveau pourra se reculer jusqu'à cette limite d'implantation,
- Pour les constructions dont l'alignement est marqué par un muret à l'identique des constructions traditionnelles,
- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Lorsqu'une parcelle est comprise entre 2 voies, ou à l'angle de 2 voies,

- Pour les équipements publics, lorsque des raisons d'urbanisme ou techniques l'imposent,
- Pour des raisons de configuration de parcelle, de topographie.

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

A-Limites séparatives latérales :

1. Les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives.

2 - Toutefois lorsque la façade sur rue de la parcelle a une longueur supérieure à 12 m, la construction ou la reconstruction totale pourra être implantée soit en limites séparatives latérales, soit avec un recul par rapport à une des deux limites séparatives latérales. Dans ce cas, le recul sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée à l'égout du toit) sans jamais être inférieure à 3 m.

3. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons d'urbanisme ou techniques l'imposent.

B-Limite séparative postérieure :

Non réglementé

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

Non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol doit être de même ordre que celles des constructions anciennes de l'îlot. Elle peut être de 100 %.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR.

1 - Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant naturel jusqu'à l'égout du toit.

2 - Hauteur :

Le gabarit et la volumétrie des constructions neuves doivent correspondre en élévation et en volume à la moyenne des constructions anciennes de l'îlot.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR.

En application de l'article L123-1§7, les éléments de patrimoine reportés sur le document graphique et répertoriés dans la liste en annexe devront être préservés et valorisés. Tout aménagement, extension, ou restauration devra respecter le caractère du bâtiment originel, et devra faire l'objet de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection des Monuments Historiques.

1- Principes :

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site et sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

2 - règles générales d'aspect

- Les constructions seront de volume simple; comporteront peu de décrochements et s'adapteront, à la pente des terrains, en évitant déblais et remblais importants.
- Les constructions seront couvertes de toitures simples, avec des pentes des toitures autour de 30% à 35%.
- Les détails (galeries, balcons, terrasses, fenêtres de toits, verrières...) seront inspirés des solutions locales traditionnelles ou conformes à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

SONT INTERDITS :

- La multiplication de pans de couvertures,
- Le pastiche d'architecture traditionnelle (faux colombage, faux pigeonniers, pierre reconstituée, pierre collée...).

3 - Matériaux et couleurs

a - Murs

- La façade sur rue sera obligatoirement en pierre apparente ou en pans de bois de type traditionnel avec remplissage de briques, à l'identique des autres constructions traditionnelles du centre historique ;
- La pierre apparente sera appareillée traditionnellement, joints affleurant à la chaux et au sable de rivière (bâtiments ou clôtures) ;
- Les matériaux contemporains (briques mécaniques ou parpaing de ciment) seront enduits au mortier de chaux au ton pierre pas trop clair ;
- Les bois apparents seront associés à la maçonnerie (bâtiments ou clôtures).

SONT INTERDITS :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert ;
- Les enduits blancs, les couleurs vives en trop grande surface ;
- Les ouvrages de régulation thermique en façade sur rue.

b - Toitures

Les toitures devront être couvertes en tuile canal vieillie

Les ouvrages de ventilations seront intégrés dans des douilles en terre cuite ou selon le principe de la cheminée, en maçonnerie dans le même matériau que la façade.

Les antennes et paraboles ne sont pas autorisées en façade sur rue, et seront de préférence dissimulées dans des ouvrages s'intégrant au bâtiment principal.

c - les joints de briques foraines ou de pierres seront pleins et grenus, comblés au mortier de chaux et sable roux.

d - Si les linteaux des ouvertures restent apparents, ils seront réalisés en bois massif, ou en pierre calcaire de pays.

e - Les appuis de baies seront constitués de briques foraines posées à plat, ou de pierre calcaire de pays.

f - Menuiseries

Les menuiseries anciennes présentant un caractère patrimonial devront être restaurées ou, lorsque leur état ne le permet pas, remplacées strictement à l'identique (nombre de divisions, profils, sections, etc.) Les menuiseries et fermetures seront en bois. Les menuiseries et fermetures seront en bois. Si elles sont peintes, un ton clair et discret sera utilisé.

SONT INTERDITS :

- la couleur blanche en grands applâts.
- Les couleurs criardes.

g - Les bâtiments annexes

Ils devront être en harmonie (façade-toiture) avec l'habitation principale.

4 - Clôtures :

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80m.

Les murs de clôtures sur rue ou voie d'accès seront réalisés soit en maçonnerie enduite au mortier de chaux, soit en brique foraines apparentes, soit en pierres apparentes.

En cas de protection surmontant un muret, elle sera soit en ferronnerie (grille métallique), soit en bois, avec lisses horizontales et barreaudages verticaux.

Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 m. Les clôtures végétales doivent s'inspirer de la palette végétale de la charte paysagère de Midi-Quercy.

Pour les constructions neuves, la demande d'autorisation pour les clôtures fera l'objet de la même demande que le permis de construire.

5 - Pour les constructions publiques, d'autres solutions sont autorisées en fonction de l'affectation des bâtiments et de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Non règlementé.

ARTICLE UA 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.

1 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

2 - Autres plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales.

3 - Espaces libres - Plantations :

Les murets de clôtures ou de soutènement pourront être accompagnés de plantes et fleurs de rocaille.

Sur les parcelles en limite avec la zone N (naturelle), des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone naturelle.

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans la charte patrimoine et paysage pour demain : « plan de Paysage de terroir Quercy Vert - Terrasses et vallée de l'Aveyron », chapitre 5 « outil pour l'action ». Parmi les palettes proposées dans ce chapitre, les unités paysagères à considérer pour la commune sont celles de « Vallée de la Vère et Gorges de l'Aveyron », « Coteaux agricoles de Monclar », « Causse de Caylus ».

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Non règlementé

