

Z O N E U B

DISPOSITIONS GENERALES

- Au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2.a) sont repérées, selon la légende :

* de part et d'autre de la RN 21, voie classée bruyante par arrêté préfectoral du 22 décembre 2004, une bande à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

* une zone inondable de la Baïse soumise à des prescriptions particulières.

* des éléments remarquables du paysage soumis à l'article L123-1,7° du code de l'urbanisme.

- Dans les sites archéologiques repérés à l'annexe 5.4, tous travaux, installations ou constructions seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles UB 3 à UB 14 du règlement.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- 1 - Les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt commercial ou agricole,
- 2 - Les nouvelles installations classées soumises à autorisation,
- 3 - Les carrières,
- 4 - Le stationnement des caravanes isolées,
- 5 - Les terrains de camping ou de caravaning,
- 6 - Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- 7 - Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UB 2, paragraphe 6.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

1 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient implantées à une distance de la station d'épuration au moins égale à 100 m.

2 - L'extension et l'aménagement des installations classées existantes soumises à autorisation à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants.

3 - Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles restent compatibles avec la destination de la zone.

4 - Les constructions admises implantées sur un terrain limitrophe ou traversé par un cours d'eau (*hors zone inondable repérée au document graphique d'ensemble - pièce n° 4.2.a*) à condition qu'elles soient édifiées à une distance de la berge au moins égale à 4 mètres et que le plancher bas soit à au moins 1 mètre au-dessus de la crête de la berge la plus proche.

5 - Dans le secteur UBe, en sus des occupations et utilisations du sol énoncées aux paragraphes 1 à 5 ci-dessus :

- les constructions à usage de centre équestre, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité publique,
- les habitations légères de loisirs, à condition qu'elles soient liées à des activités de loisirs existantes sur la même unité foncière.

6 - Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende :

* les constructions, installations et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.

* l'extension mesurée (+ 20 % de la SHON existante ou + 20 % de l'emprise au sol des bâtiments non soumis à SHON), l'adaptation ou la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition :

- qu'aucun logement ne soit créé,
- qu'existe ou soit créé un niveau refuge,
- que le plancher bas soit situé au-dessus des plus hautes eaux connues avec un minimum d'1 m au dessus du terrain naturel.

* les garages et annexes nouvelles des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. à condition que leur emprise au sol n'excède pas 20 m².

* les piscines non couvertes,

7 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un permis de construire.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

- 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 caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques ; notamment, il pourra être exigé un accès unique par unité foncière.

- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - VOIRIE

2.1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou opérations qu'elles doivent desservir ; notamment elles doivent assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies.

Leurs caractéristiques ne pourront être inférieures à :

a) 4 mètres d'emprise pour les voies en impasse desservant au plus 3 logements sauf si la voie est prévue devoir faire l'objet d'un allongement par application du paragraphe 2.2 ci-dessous,

b) 6 mètres d'emprise dont 5 m de chaussée pour les voies en impasse desservant au plus 6 logements sauf si la voie est prévue devoir faire l'objet d'un allongement mentionné aux documents graphiques ou par application du paragraphe 2.2, dernier alinéa ci-dessous,

c) 8 mètres d'emprise dont 2,5 mètres de largeur cumulée de trottoirs ou d'accotements dédiés à la circulation piétonne et revêtus, pour les autres voies à double sens de circulation,

d) 6 mètres d'emprise dont 2,5 mètres de largeur cumulée de trottoirs ou d'accotements dédiés à la circulation piétonne et revêtus, pour les voies à sens unique de circulation.

2.2 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules lourds, et notamment ceux affectés à la collecte des ordures ménagères, puissent tourner, sauf si la voie est prévue pour être prolongée jusqu'à une voie existante ou prévue.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU POTABLE :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT :

2.1 - EAUX USEES

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif 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, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration ou la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

- Dans les sites soumis à prescriptions spéciales en matière d'eaux pluviales et repérés au document graphique d'ensemble selon la légende, le débit de fuites maximum mentionné à l'annexe 5.1.4 "*eaux pluviales*" devra être respecté.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :

Dans les lotissements et ensembles d'habitations, ces réseaux seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1 - Les constructions doivent être implantées :

1.1 -

A - à l'alignement de la RN 21 et de l'Avenue Laplagne pour le seul secteur UBc

B - une distance :

- de l'axe de la RD 104, pour le seul secteur UBd, au moins égale à 15 mètres
- de l'axe des voies suivantes au moins égale à 15 mètres : avenue de Chanzy (RN 21), avenue Laplagne (RD 137), route de Monclar (RD 159), route de Berdoues (RD 939)
- de la limite d'emprise des voies suivantes au moins égale à 6 mètres :
 - * Chemin d'Encanteperdix (pour sa partie comprise dans le secteur UBd)
 - * Chemin rural n° 48
 - * Chemin de Laplagne
 - * Chemin de Portet
 - * Chemin de St Exupéry
 - * Chemin du Haouré
- de la limite d'emprise des autres voies existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. au moins égale à 3 mètres. Cette distance est portée à 6 mètres pour les entrées de garages en bordure des voies suivantes :
 - chemin des Gaillats
 - chemin d'Ensaubole

1.2 - sur la limite d'emprise ou en retrait de la limite d'emprise des voies nouvelles, à l'exclusion des entrées de garages qui devront être implantées à une distance de la limite d'emprise au moins égale à 6 mètres.

2 - Il n'est pas fixé de marge de recul pour les piscines non couvertes, sauf pour les routes nationales et départementales en bordure desquelles s'appliquent alors les dispositions du paragraphe 1.1 ci-dessus,

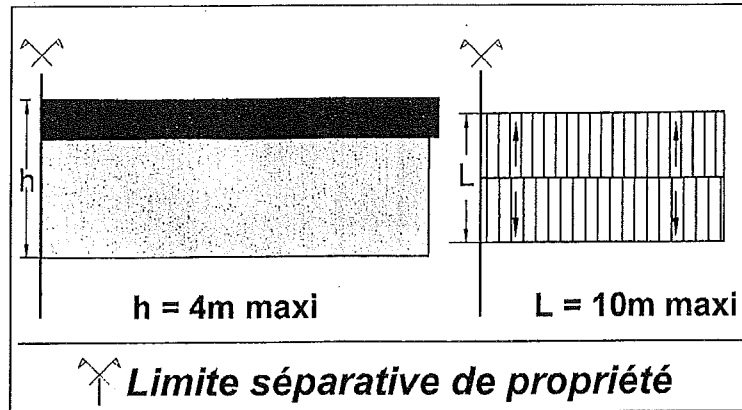
3 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisés sans tenir compte des paragraphes ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant ni ne nuise à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

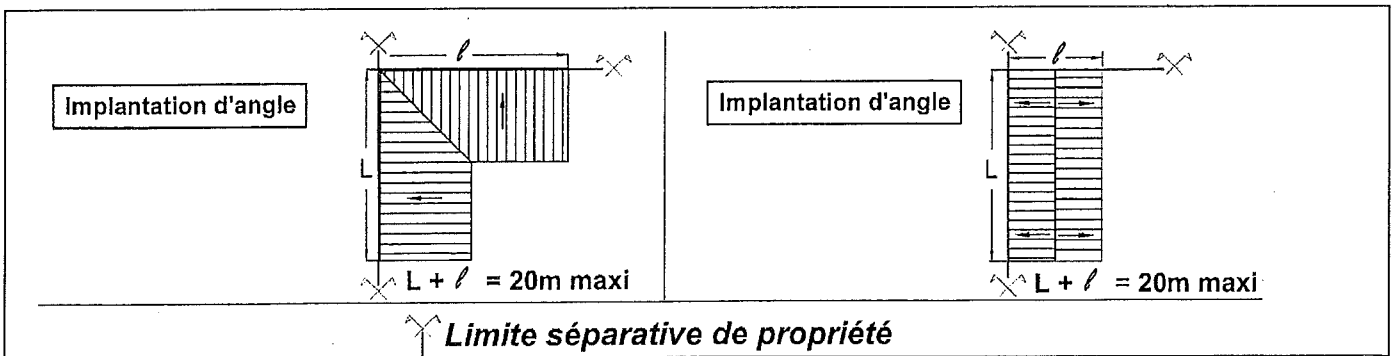
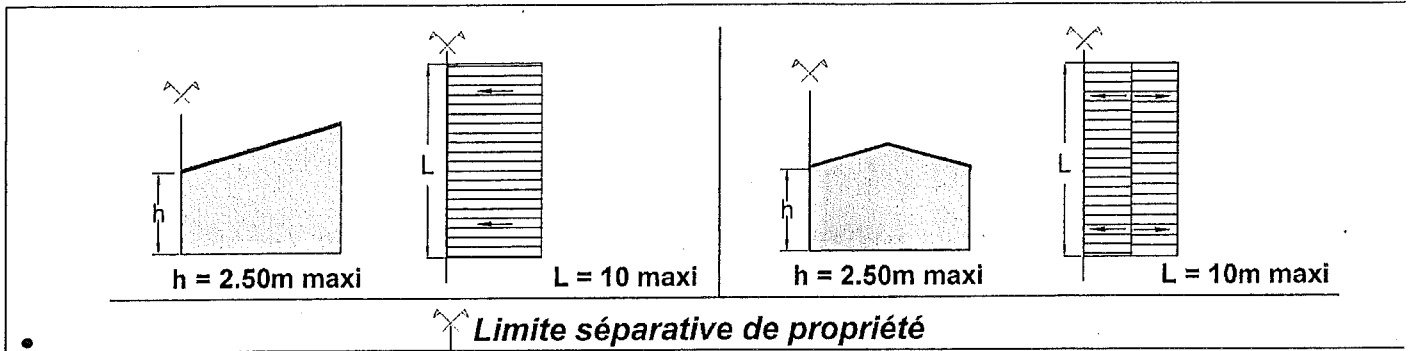
1 - Les constructions seront implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur des bâtiments sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - La construction en limites séparatives est admise. Pourront être implantés en limites séparatives, à condition que la longueur cumulée des bâtiments mesurée sur les limites séparatives n'excède pas 10 mètres pour une même limite ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière :

- le mur pignon à condition qu'en sus, la hauteur n'excède pas 4 mètres mesurés au faîtage sur la limite séparative



- la façade sous sablière à condition que la hauteur mesurée sous la sablière ou au sommet du mur de façade sur la limite séparative n'excède pas 2,5 mètres.



3 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière ou au sommet du mur de façade à compter du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- soit 6,50 mètres
- soit la hauteur du bâtiment à aménager ou agrandir si elle est supérieure à 6,5 mètres

Dans le secteur UBa, elle ne pourra excéder 12 mètres.

3 - Les dispositions du paragraphe 2 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement collectif lorsque des normes spécifiques exigent un dépassement.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - PRINCIPE GENERAL:

Les constructions nouvelles et extensions devront par leur volume, les proportions, les teintes, s'harmoniser avec le bâti environnant ou le bâtiment agrandi.

2 - TOITURES :

2.1 - Les couvertures à rampants seront en tuiles canal ou romanes. La pente sera comprise entre 30 et 35 %. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

2.2 - Sont également admises sous réserve que la construction nouvelle s'harmonise avec le bâti environnant :

- les toitures présentant des pentes supérieures. Des matériaux de couvertures différents pourront être admis ;

- les toitures terrasses. Dans le secteur UBd, le sens du plus long faitage ou du plus long côté de la maison sera sensiblement parallèle aux courbes de niveau.

3 - FAÇADES - PAREMENTS EXTERIEURS

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions existantes doivent être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer à l'environnement bâti.

Sont notamment interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, l'imitation de matériaux.

4 - CLOTURES

4.1 - 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. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 m et les murs pleins maçonnés ou parties pleines maçonnées de clôtures ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 m.

4.2 - Les clôtures seront obligatoirement constituées d'un grillage de couleur verte sur fer à T, sans mur bahut, doublées d'une haie champêtre d'espèces locales en bordure des voies suivantes

- Chemin rural n° 8
- Chemin des Gaillats
- Chemin d'Ensaubole

- Chemin de Laplagne
- Chemin d'Encanteperdix
- Chemin du Portet
- Chemin St Exupéry
- Chemin du Haouré

5 - Les constructions à usage d'équipement collectif ne sont pas soumises aux dispositions ci-dessus.

6 - DECHETS

Dans les opérations d'ensemble, il pourra être exigé la réalisation d'un local réservé au stockage des containers des ordures ménagères et du tri sélectif. Sa localisation sera déterminée en accord avec les services compétents et il devra s'intégrer dans les meilleures conditions au plan de masse et au paysage de l'opération.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Il est exigé :

1.1 - HABITATIONS

- * par logement d'une SHON supérieure à 70 m² : deux emplacements
- * par logement d'une SHON inférieure à 70 m² : un emplacement

Ces emplacements doivent être réalisés sur parties privatives.

Dans les opérations d'ensemble (*lotissement, ensembles d'habitations...*), il est exigé en sus une place de stationnement collectif accessible à tous les habitants de l'opération pour 2 logements.

- * 1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs aidés par l'Etat.

1.2 - BUREAUX , SERVICES

- * 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

1.3 - COMMERCES

* Pour les commerces de moins de 300 m² de surface hors œuvre affectée à la vente : 1 place de stationnement par 40 m² de cette surface.

* Pour les commerces de surface hors œuvre affectée à la vente égale ou supérieure à 300 m² : 1,3 fois cette surface.

1.4 - EQUIPEMENTS HOTELIERS ET DE RESTAURATION :

- * 1 place par chambre et 1 place pour 20 m² de salle de restaurant.
- * Pour les hôtels-restaurants, les normes ci-dessus ne se cumulent pas. S'applique la norme autorisant le plus grand nombre d'emplacements.

1.5 - EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les constructions spécialement destinées à l'hébergement collectif des personnes âgées, le nombre d'emplacements sera déterminé notamment en fonction de la nature de l'établissement, de sa fréquentation et de sa localisation au regard d'aires de stationnement publiques.

1.6 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

2 - Tous secteurs : lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, il pourra soit réaliser les emplacements nécessaires dans l'environnement immédiat de l'opération soit verser à la commune une participation fixée par délibération du conseil municipal conformément à l'article L 421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - PLANTATIONS EXISTANTES :

Toute intervention sur les éléments naturels remarquables du paysage repérés au document graphique d'ensemble (*pièce n° 4.2.a*) du présent règlement devra faire l'objet d'une autorisation préalable requise au titre des installations et travaux divers en application des articles L 442-2 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

2 - ESPACES LIBRES

- Dans les opérations d'ensemble de 6 lots ou logements et plus, 5 % au moins de la superficie de l'unité foncière seront aménagés en espaces collectifs accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos et le jeu. Ces espaces collectifs devront de préférence être d'un seul tenant.

- Les bassins à air libre de rétention des eaux de pluie devront être paysagés. La partie non en eau permanente devra être utilisable pour la promenade et le repos et pourra alors être assimilée aux espaces collectifs accessibles entrant dans le calcul des 5 % ci-dessus.

- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux emplacements. La localisation des plantations sur le terrain sera faite de manière à permettre une bonne intégration du projet à son environnement.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1 - Secteur UBa : le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,5.

2 - Secteurs UBb, UBc et UBe : le C.O.S. est fixé à 0,40.

3 - Secteur UBd : le C.O.S. est fixé à 0,25.

4 - Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipement collectif.