

ZONE UB

La zone **UB** correspond aux faubourgs et extensions immédiates du centre. Ce tissu est moins dense que celui de la zone UA, et plus hétérogène : les constructions s'implantent souvent en limite de propriété, et gardent à l'arrière des espaces non bâtis de jardins, pour finalement présenter une façade plus discontinue en s'éloignant du centre.

Equipements publics, services, commerces et habitat y sont étroitement mêlés. La zone est desservie par le réseau collectif d'assainissement.

La zone comprend un sous secteur UBs qui correspond à des installations spécialisées à caractère social ainsi que des équipements publics dans la forêt de Rieumes. Elle comprend également un sous secteur UBa en assainissement autonome.

Le règlement vise à continuer d'affirmer certaines règles pour une meilleure unité urbaine et une densification dans le temps de cette couronne autour du centre.

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 ».

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour les secteurs UB et UBa sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1 Les constructions et installations à usage industriel,
- 2 Les constructions et installations à usage artisanal et commercial à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 3 Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
- 4 Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 5 Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- 6 Les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 7 L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 8 Les dépôts de véhicules et de matériaux.

Pour le secteur UBs sont interdites les occupations et utilisations du sol ci après :

- 1 Les constructions et installations à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 2 Les constructions et installations à usage industriel,
- 3 Les constructions et installations à usage artisanal et commercial,
- 4 Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
- 5 Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 6 Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- 7 Les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 8 L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 9 Les dépôts de véhicules et de matériaux.

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

1 - Rappel :

1.1. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

1.2. Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre des 500 m définis autour des monuments historiques.

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

2.1 - Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat nécessaires à la vie du centre-ville, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins,

2.2 - Les installations classées, ainsi que l'extension et l'aménagement des installations classées existantes, si elles sont nécessaires à la vie du centre 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,

2.3 - Les dispositifs de production d'électricité à condition qu'ils s'intègrent à une construction (habitation ou annexe) et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain et sous réserve de l'avis de l'architecte des bâtiments de France pour le secteur concerné.

2.4 - Pour le secteur UBs, les constructions et installations à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées aux activités à caractère social ou qu'il s'agisse de construction d'habitation à caractère social.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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.

La réalisation des accès est soumise à permission de voirie.

2 - Voirie

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

Les voies en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères, puissent tourner.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1- Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols jointe en annexe. Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés et répondront aux prescriptions en vigueur. Toutefois, d'autres dispositifs pourront être envisagés à condition qu'ils fassent l'objet d'une attestation de conformité par le service public en charge de l'assainissement collectif (SPANC).

Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement au réseau collectif.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement.

2.2- Eaux pluviales :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge et conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur.

3 - Autres réseaux

Tout autre réseau sera réalisé de préférence en souterrain ou encastré en façade.
Dans les opérations d'ensemble, ils seront réalisés obligatoirement en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Supprimé par la loi ALUR.

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

1 - Une façade de la construction, au minimum, doit être implantée dans une bande allant de la limite de l'emprise publique à 6 mètres.

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, et à condition de ne pas s'implanter au-delà de l'alignement existant.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport à l'alignement sur une des unités foncières limitrophes, et avec le même recul,

- Pour des constructions nouvelles et annexes sur des parcelles où existe déjà une construction implantée à l'alignement ou dans la bande allant de l'emprise publique à 6 mètres.
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent avec un recul minimum de 0,5 m.
- Les annexes pourront être implantées à l'alignement des voies et espaces publics existants ou à créer ou avec un recul de 0.5 m minimum.

3-La distance se mesure en tout point de la construction.

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

1 - Les constructions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit en recul par rapport aux limites séparatives, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée sous sablière, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Au-delà d'une profondeur de 20 m mesurée à partir de l'alignement, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m. Toutefois une implantation en limite est admise pour les constructions dont la hauteur mesurée sur la limite séparative au sommet du bâtiment n'excède pas 3 mètres.

S'il existe un bâtiment en limite séparative sur le terrain voisin et si sa hauteur est supérieure à 3 mètres, elle se substituera à la hauteur visée à l'alinéa précédent, dans la limite de la façade bâtie.

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent avec une distance à la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m.,
- Pour les annexes, sans toutefois dépasser 3 mètres de hauteur dans le cas d'implantation en limite séparative.

3-La distance se mesure en tout point de la construction.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1 - La distance entre tous les points de deux constructions, si elles ne sont pas contiguës, sur une même propriété doit au moins être égale à 3 mètres.

2 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les piscines et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

3 - Les constructions publiques et les piscines ne sont pas assujetties à cette règle.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - Hauteur

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres sous sablière.

3 - Les constructions publiques ne sont pas assujetties à cette règle.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales :

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 dans le secteur concerné.

2 - Toitures

Les toitures devront être conformes aux toitures les plus répandues dans l'environnement proche : tuiles courbes avec une pente de 25 à 35 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas, ouvertures vitrées en toiture, éléments techniques : panneaux de production d'énergie, etc...).

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration du projet dans son environnement.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi.

3 - Façades

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans des matériaux et des couleurs permettant une bonne intégration aux bâtiments existants en respectant l'homogénéité architecturale de l'agglomération ancienne.

Les façades arrière et latérales devront être traitées avec le même soin que les façades principales et dans les mêmes tons.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble harmonieuse.

4 - Eléments techniques

Les éléments techniques nécessaires à la ventilation, à la climatisation et à la réception numérique seront implantés sur des façades ou en toiture non visibles depuis l'espace public.

5 - Clôtures :

Dans le cas de réalisation de clôtures, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction, les matériaux et caractère du bâti de la rue (ou place) ; leur hauteur ne dépassera pas 1,80 m et devront être enduites.

6 - Annexes

Les annexes devront être réalisées avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal, elles pourront également être réalisées en bois.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé, pour les constructions nouvelles et en cas de changements de destination de constructions existantes et activités suivantes :

1 - Habitations et opérations d'ensemble :

- Pour une surface inférieure à 120 m² de surface de plancher : une place,
- Pour une surface supérieure à 120 m² de surface de plancher : deux places, plus une place supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher au-dessus de 120 m².

Logements aidés par l'Etat :

- une place par logement.

2 - Commerce dont la surface de vente est supérieure à 200 m² :

- une place par tranche de 40 m² de surface de vente.

3 - Equipement hôtelier :

- une place de stationnement par chambre.

4 - Stationnement des deux roues :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif :

- 1,50 m² par tranche de 60 m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage autre qu'habitat :

- établissements sportifs : 1 place vélo pour 3 places de voiture,
- lieux de travail : 1 place vélo pour 5 salariés,

- commerces de plus de 200m² de surface de vente : 1 place vélo pour 10 places de voiture.

5 - Constructions et établissements non prévus ci-dessus :

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

Pour toute construction, l'autorité qui délivre le permis de construire pourra exiger que le pétitionnaire réalise à sa charge, en dehors du domaine public, les aires de stationnement nécessaires aux activités de l'établissement.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées, il pourra être fait application de l'article L 123.1.2 du Code de l'Urbanisme.

7 - En cas d'impossibilité technique, liée à la nature ou la configuration du terrain, de réaliser sur la parcelle, les emplacements prévus, la réalisation d'aires de stationnement correspondante dans un rayon de 300 mètres sera admise.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - 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'essence locale.

2 - Espaces libres - Plantations :

Sur chaque unité foncière privative : 5% au moins de la surface sera traité en jardin planté et engazonné et doit comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

Dans les opérations d'ensemble : A partir de 6 lots ou logements, les espaces libres seront de 30 m² par lot et jamais inférieur au total à 100 m², ils seront aménagés en espaces collectifs publics plantés. Ils seront mis en relation avec le quartier dans lequel ils s'inscrivent : une hiérarchisation devra apparaître suivant l'échelle du projet.

L'espace collectif principal sera situé préférentiellement au carrefour des axes majeurs de desserte, afin de créer un cœur de quartier. Toutefois, en prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se mutualiser avec l'espace collectif de futures opérations. Pour une cohérence globale, la localisation de ces espaces devra être compatible avec les orientations communales.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Le bassin de rétention est un ouvrage technique et ne sera donc pas considéré comme un espace vert.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR.