

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

La présente section permet de connaître les occupations et utilisations autorisées dans la zone et les conditions qui s'y rattachent. Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du code de l'urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations décrites dans le lexique en annexe du présent document.

Des risques liés aux mouvements de terrain ont été identifiés. Les zones d'aléas issues du projet de PPRmt ont été reportées sur le plan de zonage conformément à l'article L. 151-34 du code de l'urbanisme. Les zones d'aléa faible sont constructibles sous conditions. Les zones d'aléas moyen à fort sont inconstructibles.

Certains secteurs sont soumis au risque de remontée de la nappe phréatique du lit majeur du cours d'eau du Gestas ou de la brusque montée des eaux par submersion suivant les événements pluviométriques.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme sont soumis à permis d'aménager, ceux mentionnés à l'article R.421-23 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises aux dispositions des articles R.421-26 à R.421-29 du code de l'urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres situés en espaces classés soumis à autorisation préalable (Article 113-1 du code de l'urbanisme).
5. Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies (article L.111-11 du code de l'urbanisme).

Aux règles du présent règlement de zone se superposent les servitudes d'utilité publique reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 153-60 du code de l'urbanisme.

Les nouvelles constructions sont soumises à la réalisation en préalable des aménagements de collecte nécessaires prévus par la réglementation en vigueur concernant la gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire de la commune. Toutefois, le principe est de favoriser l'infiltration à la parcelle. Dans les cas où l'infiltration n'est pas possible et obligatoirement pour les lotissements, des ouvrages de régulation des eaux de pluie doivent être mis en place et seront conçus pour stocker temporairement un volume de pluie de fréquence décennale avec un débit d'échappement régulé de 3 l/s par Ha.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère d'habitat avec jardin, de services et d'activités complémentaires de l'habitat, en périphérie du centre-bourg.

Elle est également concernée par un sous-secteur UBpi dans lequel tout aménagement est soumis à conditions particulières.

1.1 Occupations et utilisation du sol interdites

- ☐ Les installations classées, les dépôts de ferraille ou vieux véhicules, en vue de la récupération de pièces à détacher, ou de matériaux, à l'exception des bacs de récupération des produits ménagers.
- ☐ Le stationnement utilitaire ou non de caravanes ou de mobil-homes, notamment sur le domaine public ;
- ☐ L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- ☐ Les affouillements et exhaussements de sols de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé seront soumis à évaluation géologique et environnementale hormis le sous-sol des constructions autorisées.
- ☐ Les antennes et pylônes autres que ceux liés aux services de l'habitat

Sont admis sous conditions,

- ☐ Les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif selon la réglementation en vigueur ;
- ☐ Sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisance pour le voisinage, les constructions à usage d'intérêt collectif de :
 - Les constructions à usage de bureaux, de services, de petits commerces ou d'artisanat ;
 - Les constructions à usage agricole ;
 - Les constructions à usage industriel ;
 - Les constructions à usage hôtelier et de restaurant ;
 - Les aires de jeux ;
 - Les emplacements de stationnement nécessaires aux opérations énumérées précédemment
 - Sous réserve que les charges de l'opération et de raccordement aux divers réseaux publics existants soient prises en charge par le pétitionnaire.
- ☐ Les constructions annexes à l'habitation (garages, piscines, abris de jardins...), séparées de la construction principale ;
- ☐ La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect des caractéristiques urbaines et architecturales ;

En secteur UBpi

Sont autorisées les constructions, travaux et installations sous condition d'une justification, par le propriétaire de la parcelle et à la suite d'une étude à la charge de celui-ci, de la nature et de l'absence du risque inondation potentiel.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le présent chapitre permet de définir les droits à construire applicables aux constructions et utilisations du sol autorisées au précédent chapitre. Ces droits à construire sont déterminés (articles R.151-39 à R.151-46) par l'application cumulée des règles d'implantation (recul, retrait par rapport aux limites séparatives, bandes d'implantation et espaces de pleine terre).

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.1 Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter soit dans le prolongement des constructions existantes ou à défaut selon un retrait minimum de 8 m de l'alignement du domaine public. Ces retraits seront traités sous forme d'espaces verts excepté les accès véhicules.

En cas de division parcellaire en drapeau ou en deuxième rideau avec création d'accès, la distance de la construction du fond d'origine à la nouvelle limite séparative ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Dans tous les cas, des adaptations mineures pourront être admises lorsque le parti d'aménagement retenu est en faveur des économies d'énergie (construction passive ou projets architecturaux contemporains utilisant des techniques économes de l'énergie et de respect de l'environnement, etc.).

Des implantations différentes peuvent être prévues pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, etc.) si des obligations s'imposent par leurs fonctions (accès, vues, sécurité) et dans la limite de celles-ci. Il en sera de même pour les équipements collectifs.

Les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions non attenantes (hors annexes et piscines) seront distantes d'au moins 8 m.

Par rapport au cours d'eau

Aucune construction sauf à usage hydraulique ne sera implantée à moins de 30 m de la zone Np. De 30 m à 50 m de la zone Np, toute construction sera surélevée de 1 m par rapport au niveau de plein bord du cours d'eau.

Des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées pour :

- ☐ Harmonie d'environnement avec le voisinage ;
- ☐ Des raisons de sécurité (visibilité, accès) ;
- ☐ L'extension d'une construction existante assortie à la construction d'origine ;
- ☐ Les annexes.

Par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées :

- ☐ En retrait des limites séparatives : la distance horizontale d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins de 4 m ;
- ☐ A minimum 4 m des zones A et N ;

L'emprise au sol des constructions et annexes

L'emprise au sol est limitée à 30 % de la superficie de l'unité foncière constructible.

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

2.2 Les annexes

Les annexes ne pourront pas excéder une emprise au sol de 25% de la surface de la parcelle.

Sous réserve que leur hauteur absolue n'excède pas 3.5 m, ces annexes isolées doivent être implantées à au moins 4 m de la limite foncière de la parcelle ou en mitoyenneté. Les piscines sous - sol ou hors sol devront être implantées à une distance minimum de 3 m des limites foncières sans mitoyenneté possible.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction après sinistre pour un bâtiment construit avant l'approbation du PLU (sans modification de l'emprise au sol et sans changement de destination).

2.3 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- ☐ 8 m au faîtage pour les toitures à deux pentes ou 3.5 m pour les toits plats inaccessibles ;

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble bâti dans lequel elle s'inscrit et sous réserve de ne pas être situé dans un emplacement réservé ou frappé par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

Aspect extérieur

- ☐ **Toitures** : les constructions nouvelles seront prioritairement à plusieurs pans. L'inclinaison sera comprise entre 30 % et 40 %. Les toits plats seront autorisés, mais devront être inaccessibles et être réalisés de façon à s'intégrer à l'environnement. Le matériau de couverture aura l'aspect de la tuile ronde de couleur terre cuite naturelle ou mélangée. Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé). Toutefois, des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées s'il y a captage de l'énergie solaire (par l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques) ou autre procédé visant à l'utilisation d'énergies renouvelables. Ces derniers devront être prioritairement intégrés au bâti, l'installation en surimposition sera permise dans le respect de l'environnement et de l'aspect de la toiture prévue, dans la limite de 15 cm de surimposition et dans le respect de la pente initiale. Ils devront être de couleur noire mate et sans rayure.
- ☐ **Façades** : elles seront réalisées de manière à assurer une intégration discrète vis-à-vis de l'environnement. Les teintes sont limitées au nuancier de couleur suivant (couleur régionale Aquitaine/Midi-Pyrénées) ou d'aspect similaire. Sont interdits :
 - ☒ L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
- ☐ **Annexes** : Les annexes isolées à une pente sont permises.

Les éléments en saillie

Les climatiseurs ne doivent pas créer de gêne sonore au voisinage et être implantés d'une façon discrète (selon l'arrêté préfectoral du 22 avril 2016).

Les saillies techniques de toiture sont obligatoirement intégrées à l'architecture des constructions sauf dérogation.

Clôtures

Les caractéristiques des clôtures implantées en alignement du domaine public seront les suivantes :

- ☐ Hauteur maximum de 1.8 m mesuré à partir du sol naturel ;
- ☐ Traitement : haies vives ou claires-voies. En cas de mur bahut : une hauteur maximale de 1 m, assorti à la construction principale, surélevé de grille, grillage ou bardage à claire-voie.
- ☐ Concernant les haies vives, les espèces locales et variées seront privilégiées afin de préserver la biodiversité.
- ☐ Sont interdits tous les autres types de clôtures comme les claustras, les bâches ou brande.

Les clôtures en fond de parcelle ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et à l'entretien des fossés

Biodiversité et espaces partagés

Les constructions et aménagements seront conçus pour réduire leur impact sur l'imperméabilisation des sols

Les espaces de stationnement seront réalisés avec des revêtements perméables. Ils pourront être accompagnés de végétaux, arbustes ou arbres de manière à ne pas perturber la sérénité du paysage.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces boisés, les espaces naturels, les haies et éléments végétaux existants en bordure de voirie, en accompagnement de cours d'eau, en champ visuel de parcelles, en bosquets ou isolés doivent être maintenus, mis en valeur et réhabilités ou recréés. Il est interdit de construire à moins de 15 m des sujets d'arbres de haute tige identifiés en EBC.

Des alignements et des plantations pourront être réalisés le long des voies de circulation automobile, des cheminements piétons à créer, dans les opérations de lotissements ou d'habitat groupé. Les chemins piétons et cyclables sont définis pour assurer une fluidité des circulations douces à l'intérieur des quartiers et à connecter avec les chemins doux existants autour de la zone d'aménagement.

Le Coefficient de Biotope par Surface doit être égal à 0.6 à minima (se référer à l'annexe correspondante).

2.4 Conditions de réalisation de stationnement

Pour les constructions d'habitation, la règle de deux places de stationnement minimum par logement devra être respectée.

Le stationnement des véhicules correspondant à l'usage résidentiel des constructions et pour les opérations d'ensemble doit être assuré en dehors des voies publiques, de manière à ne pas gêner la circulation automobile et piétonne, et en dehors des chaussées. La réservation de surface à prendre en compte pour le stationnement sera conforme à la réglementation applicable suivant la destination des constructions.

Une aire libre de 30 m² pouvant accueillir deux places de stationnement par logement sera aménagée devant le portail d'accès à l'habitation (si ce dernier existe) pour le stationnement de midi et/ou la sécurité routière.

Pour les constructions et installations affectées aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emplacement et le nombre de places à réaliser est fonction du service de maintenance nécessaire à la nature de l'équipement.

Section 3 – Équipement et réseaux

La présente section permet de définir les équipements et les réseaux nécessaires à la satisfaction des objectifs de mobilité, de salubrité, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de prévention des risques naturels prévisibles, notamment pluviaux (articles R.151-47 à R.151-50).

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.1 Desserte par la voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères (se référer aux prescriptions du prestataire), de la protection civile ou de services publics. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

Les voies nouvelles sans issue doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement conforme à la réglementation en vigueur et sont limitées à 150 m de longueur. Toutefois cette distance pourra être supérieure dans le cas d'un projet comportant un schéma d'aménagement permettant de desservir les unités foncières mitoyennes, sous réserve de l'application de l'article 682 du Code civil.

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques de profil adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de collecte des ordures ménagères.

La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- ☐ Si elles sont destinées à desservir trois lots et plus ou être classées dans la voirie communale, les voiries à double sens de circulation doivent répondre aux critères fixés par la commune et devront avoir :
 - Largeur minimale de chaussée : 5 m ;
 - Largeur minimale d'emprise : 8 m pour les voies structurantes en intégrant les aménagements nécessaires à la mobilité douce ;
 - Toutefois l'aménagement d'une voie à sens unique peut-être envisagé par dérogation pour des raisons d'aménagement et de circulation générale.
 - Largeur minimale de chaussée : 3.5m ;
 - Largeur minimale d'emprise : 6.5 m

L'ouverture d'une voirie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

3.2 Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou 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 et des aires de retournement pour les camions-bennes (voir prescriptions du concessionnaire).

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, il sera exigé un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce sas sera conçu, entre autres, de façon à ranger les bacs de collecte des ordures ménagères. (Consulter le concessionnaire du service).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès automobile, doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

3.3 Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

Eau potable

Tout nouveau raccordement au réseau public de distribution d'eau potable devra être assuré par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et le règlement de service de la collectivité compétente en eau potable. Tout puits ou forage, quelle qu'en soit la destination d'usage doit être réalisé en conformité de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public d'eaux pluviales s'il existe (interdiction de les raccorder au réseau unitaire d'assainissement collectif des eaux usées) : de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. Le constructeur ou l'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les aménagements ou ouvrages (bassins, noues, etc.) nécessaires à la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales collectées par l'ensemble de son projet (toitures et voirie).

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence du réseau, l'excédent des eaux pluviales non-infiltré sur la parcelle pourra être évacué par un réseau de collecte au fossé de voirie s'il est déjà existant.

Pour tout projet de construction, une solution compensatoire d'assainissement des eaux pluviales devra être mise en place à l'échelle du terrain. La solution compensatoire devra répondre à la formule suivante :

Surface imperméabilisée du projet (m²) x 0,05 = volume d'eau à stocker (m³) avec un débit de fuite régulé à 3 litres/hectare/seconde pour le rejet.

Les fossés, réseau de collecte, ouvrages de rétention et d'assainissement pluvial situés en propriété privée ou écoulement des eaux busé sous accès privé situé en domaine public devront être entretenus par les desservis.

Afin de réduire la pression sur le réseau d'eau potable et sur la ressource en eau, l'installation de cuve, non visible depuis l'espace public, devra permettre la récupération des eaux de pluie. Ces cuves devront être hermétiquement fermées sur leur partie supérieure afin d'empêcher la prolifération des moustiques et d'éviter la formation de gîtes larvaires.

Les récupérateurs d'eaux pluviales sont à déclarer selon la réglementation en vigueur. Si l'installation est raccordée au réseau d'assainissement collectif (rejet des eaux usées dans les égouts), il est obligatoire de faire une déclaration d'usage. C'est le cas si l'eau de pluie récupérée est utilisée à l'intérieur du domicile. Cette déclaration doit être effectuée en mairie, auprès du service en charge de l'assainissement.

Les espaces libres de toutes constructions (jardins, zones de stationnement, cheminements doux, etc.) doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Concernant les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, les eaux pluviales pourront se raccorder directement sur les installations existantes dans la limite de 50 m² de surface imperméabilisée créée.

Assainissement

Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Le raccordement au réseau est obligatoire dans les conditions du code de la santé et du règlement de la collectivité délégataire.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise :

Pour les eaux usées assimilables à un usage domestique : à l'avis favorable sur la demande de droit au raccordement en fonction de la réglementation en vigueur. En fonction de l'activité, un prétraitement pourra être imposé (se conformer au règlement du service assainissement collectif de la collectivité compétente).

Pour les eaux provenant d'usage industriel : les effluents seront traités selon la réglementation en vigueur.

Alimentation en énergie et réseaux de communication

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique, ainsi qu'aux lignes de télécommunications, seront implantés en souterrain, situé au droit du terrain d'assiette, y compris pour les travaux de remplacement ou de renforcement des installations techniques.

Numérique

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

3.4 Collecte des déchets

Les opérations d'habitat groupé devront comporter un espace conçu pour y placer des containers de collecte des ordures ménagères dont la capacité reste à définir en fonction des opérations d'ensemble. Pour faciliter leur collecte, il devra se situer au plus près de l'emprise publique.

Afin de limiter les impacts sur l'environnement, et principalement dans le but de réduire les productions de gaz à effet de serre, les aménagements devront intégrer une optimisation de la gestion des déchets. Cela passera en particulier par :

- ☐ L'organisation de points d'apport volontaire sur les zones résidentielles les plus importantes ;
- ☐ Le regroupement des points de collecte des ordures ménagères (et autres suivant les différentes organisations) en bordure de zone pour limiter au maximum les circuits de collecte et le passage des camions de ramassage au cœur des quartiers ;
- ☐ Le respect des préconisations du service délégataire en charge de la collecte des ordures ménagères.