

ZONE UB

La zone UB regroupe un secteur urbanisé à vocation principale d'habitat pavillonnaire récent.

Ces secteurs correspondent principalement au développement urbain situé le long de la RD 39, de la RD 5c et de la RD 26.

L'ensemble de la zone est soumis à l'avis du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.

Un secteur a été délimité : UBa : secteur en assainissement non collectif.

ARTICLE UB-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, de stationnement,
- Les constructions à destination artisanale excepté celles visées à l'article UB-2,
- Les constructions nouvelles à usage agricole et les serres horticoles,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les carrières,
- Les terrains de camping ou de caravaning,
- Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public.

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

Les installations classées ou non pour la protection de l'environnement doivent être nécessaires à la vie des habitants de la zone ou de l'agglomération. Elles ne doivent entraîner pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident, ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité, et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti existant.

L'aménagement et l'extension des installations existantes classées ou non, sous réserve de ne pas augmenter les nuisances.

Dans le secteur inondable tel que défini au document graphique :

- Les constructions ou installations nouvelles, ainsi que le changement de destination des constructions existantes ou leur extension, sont autorisés à condition que le niveau de plancher bas soit situé à un mètre au-dessus du terrain naturel.
- Les dispositions de l'alinéa 3 s'appliquent également aux constructions ou installations d'intérêt collectif.

ARTICLE UB-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

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 fond voisin.

Les caractéristiques des voies et 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.

En l'absence de voie secondaire, les accès devront être aménagés de telle sorte qu'ils garantissent la sécurité des usagers. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'extension des bâtiments existants sans changement d'affectation.

Dans le secteur UBa d'Encoumanie, un accès seul accès par unité foncière est autorisé le long de la RD5c.

Dans le secteur UB de Saint-Pé, tel que défini au document graphique, l'accès sur la RD5c devra être groupé.

Voies nouvelles

Les caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies principales devront répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- 8 mètres de plate-forme,
- 5,50 mètres de chaussée.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile puissent tourner.

Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

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 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau

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

Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

- Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

En l'absence de ce réseau, les installations d'assainissement individuel devront être conçues conformément à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome jointe en annexe sanitaire du PLU, ou être conforme à la réglementation en vigueur. Les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

- Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur.

Conformément au Code Civil et sauf impossibilité technique, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement.

Electricité - Téléphone

- Electricité

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'électricité.

- Téléphone

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain. Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UB-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le secteur UB desservi par le réseau d'assainissement collectif :

Non réglementé.

Secteur UBa :

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

Il n'est pas fixé de taille minimale de terrain :

- En cas de desserte par un réseau d'assainissement collectif,
- Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. à condition qu'il n'y ait pas de création de logement,
- Pour la réalisation d'annexes.

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

Toute construction nouvelle devra être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie,

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes déjà implantées avec un recul moindre ; ainsi que pour les piscines.

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

Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction des annexes en limites séparatives est admise sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- La hauteur ne devra pas excéder 2,50 mètres à la sablière et 3,70 mètres sous faitage sachant que l'implantation en limite ne sera admise que dans les deux cas suivants :
 - Le mur pignon de l'annexe,
 - Le mur de façade situé sous sablière.

Les piscines seront construites à 1,50 mètre minimum des limites séparatives.

Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et fossés :

- Toute construction doit être implantée à une distance de 4 mètres de part et d'autre de la crête des berges des cours d'eau et fossés,
- Toute construction devra être implantée à une distance minimale de 5 m de l'axe du ruisseau d'Haratet.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de la sablière.

La hauteur maximale sous sablière des constructions ne pourra excéder 7 mètres.

Les constructions à usage d'équipement public ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Toutefois une architecture contemporaine peut être autorisée à condition de garantir une bonne adaptation au sol, la préservation de l'harmonie des lieux et des paysages avoisinants.

Les façades

Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel.

Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

Les façades en bois pourront être peintes ou laissées naturelles.

Les toitures

Les toitures doivent être en tuiles de terre cuite de couleur traditionnelle, de surface courbe et de pente comprise entre 28 et 35 %, sauf pour les vérandas et les constructions d'architecture contemporaine.

Dans un même ensemble d'habitations, les toitures des constructions devront être homogènes quant à leur aspect.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements collectifs.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques, comme les fenêtres de toit, sont autorisés sous réserve d'une intégration respectueuse du contexte environnant.

Les clôtures

Quand ils existent les murs de clôture en appareillage de pierre ou en galets de rivière, seront maintenus et mis en valeur.

Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place.

Les clôtures seront traitées par des haies végétales, doublées ou non d'un grillage sur piquets métalliques ; une assise maçonnée de 0,20 mètre est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Dans le cas de murs de clôtures maçonnés, la hauteur ne pourra excéder 1,7 mètre en limite séparative et 0,80 mètre sur une voie publique.

Dans toute l'étendue des champs d'inondation, les sous-sols doivent être interdits, et les clôtures hydrauliquement transparentes.

ARTICLE UB-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Pour les constructions individuelles : il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat : il est exigé 1 place par logement.

Pour les opérations d'ensemble, il est exigé 3 places de stationnement par logement réparties de la façon suivante :

- 1 place sur la parcelle privative,
- 2 places intégrées dans des aires de stationnement collectives, réparties de façon à desservir les logements de manière équitable.

Pour les commerces, il est exigé 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de vente.

Pour les activités, il est exigé 1 place de stationnement par poste de travail.

ARTICLE UB-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Espaces boisés classés

Non réglementé.

Plantations existantes

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

Espaces libres - Plantations

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 emplacements.

Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots ou logements, il est exigé un minimum de 40 m² d'espace collectif par lot ou logement.

ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à :

- zone UB : 0,25,
- zone UBa : 0,12.