

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U B

Caractère de la zone

Elle englobe une superficie d'environ 221 hectares et correspond à l'urbanisation développée à l'Est, en continuité de la zone centrale constituée par des lotissements sur des parcelles moyennes. Quelques immeubles en collectif s'insèrent dans ce tissu constitué en majorité par du pavillonnaire.

La présence d'équipements scolaires et quelques activités de services permettent d'offrir une certaine diversité.

L'objectif des dispositions réglementaires pour la zone U B s'attache principalement à renforcer la diversité des fonctions permettant une plus grande mixité de ces quartiers, tout en autorisant l'évolution du tissu urbain.

Le secteur U Ba, correspond à un quartier d'habitat social constitué par des collectifs (R + 4).

Le secteur U Bb, correspond à des quartiers pavillonnaires de densité moyenne.

Le secteur U Bi, correspond à la zone inondable de l'Hers d'après les études hydrauliques réalisées en 1997.

Les sites archéologiques : deux sites archéologiques sont répertoriés sur le plan graphique. Tous travaux, installations ou constructions concernant ces sites, seront soumis à l'avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L 123-1.7 sont prévues, afin de préserver le bâti de caractère et les ensembles urbains, mentionnés au plan graphique conformément à la légende.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U B 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1 - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes à l'exception de celles visées à l'article 2 :

- 1.1. Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureau et de services, de stationnement de véhicules, sportifs, hospitaliers.
- 1.2. Les lotissements et ensembles groupés de constructions à usage d'habitation.
- 1.3. Les terrains de jeux, de sport ainsi que les aires permanentes de stationnement ouverts au public.
- 1.4. Les installations classées compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- 2.1. Les installations classées nécessaires à la vie du quartier à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

- 2.2. Les constructions à usage artisanal ou commercial, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.
- 2.3. Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de bureau, de service, situées au voisinage des axes classés bruyants par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 ne sont admises que si elles se soumettent aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la législation en vigueur (Cf. annexe 5e).
- 2.4. Les travaux sur le bâti de caractère délimité au plan graphique conformément à la légende, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'aspect architectural de la construction existante ou des ensembles urbains protégés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme.
- 2.5. Les extensions des constructions existantes dans le secteur UBi à condition que les biens soient à l'abri de la crue de référence centennale et dans une limite de 10 % de la limite de l'emprise de la construction existante.

ARTICLE U B 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1 - Les établissements industriels et d'entrepôts.
- 2 - Les terrains de camping et caravaning, le parc résidentiel de loisirs et le stationnement isolé des caravanes.
- 3 - L'ouverture de carrières.
- 4 - Les divers modes d'utilisation du sol prévus au Code de l'Urbanisme, à l'exception des terrains de jeux et de sports ainsi que des aires permanentes de stationnement, ouverts au public.
- 5 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 6 - Dans le secteur U Bi :
 - toute construction nouvelle autre que celles autorisées à l'article U B 1,
 - tout changement de destination d'un bâtiment existant visant à exposer davantage de personnes ou de biens au risque d'inondation.
- 7 - Les sous-sols dans le secteur U Bi.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U B 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

- 1.1. Pour être constructible un 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.
- 1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- 1.3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.4. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- 1.5. Toute parcelle non desservie par une autre voie que la R.N. 126 est inconstructible.

2 - Voirie nouvelle

L'ouverture de voies nouvelles est soumise aux conditions minimales suivantes :

2.1. Pour toutes les voies

- 10 mètres d'emprise et 6 mètres de chaussée.

2.2. Pour les voies en impasse

- 8 mètres de plate-forme et 5 mètres de chaussée pour toutes les voies,
- leur longueur ne peut excéder 80 mètres y compris le dispositif de retournement qui devra être compatible avec les règles de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ...
- si la longueur de la voie en impasse est inférieure à 40 mètres et qu'elle dessert au plus deux habitations, aucun dispositif de retournement n'est exigé.

2.3. D'autres caractéristiques de voies différentes de celles évoquées à l'alinéa 2.1. peuvent être :

- Acceptées si elles répondent au vu du Plan de Masse :
 - . à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
 - . à une meilleure conception de l'espace urbain.Le permis de lotir ou de construire doit définir précisément ces caractéristiques.
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir des transports en commun, voies assurant des liaisons entre quartiers, ...).

3 - Pistes cyclables

L'ouverture des pistes cyclables pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics. Leur largeur ne devra en aucun cas être inférieure à :

- 1,5 mètres pour les pistes à un seul sens de circulation,
- 2,5 mètres pour les pistes à double sens de circulation.

ARTICLE U B 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

2.1. Eaux usées

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

2.2. Eaux pluviales

L'aménageur utilisera pour l'assainissement des eaux pluviales, des techniques dites alternatives (bassin d'orages ou autres ...) limitant le débit rejeté par l'opération, à 10 mm de hauteur d'eau par heure, lors de l'épisode pluvieux décennal.

La surface à considérer est la surface totale de l'opération.

L'aménagement et les positionnements se feront en accord après étude avec les services techniques de la commune.

La dimension des bassins de rétention sera fonction des opérations.

3 - Réseaux électriques et de télécommunications

3.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés en souterrain.

3.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être de préférence intégrés aux constructions.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

4 - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Une aire de stockage des containers de déchets ménagers accessible directement depuis la voie, est exigée pour les opérations de plus de quatre logements ou abritant une activité.

ARTICLE U B 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Pour être constructible, chaque parcelle doit avoir une surface minimale de 600 m². Cette disposition ne s'applique pas pour l'aménagement et les extensions limitées des constructions existantes.

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

1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

1.1. 20 mètres de l'axe de la R.D. 50 E ou avenue de la Plaine et de la R.D. 50 E déviée.

1.2. 15 mètres de l'axe de la R.D. 70 et de sa déviation à Lasbordes.

- 1.3. 15 mètres de l'axe de l'avenue des Mourlingues, R.D. 50 (route de Mons), R.D. 57 (route de Flourins) et avenue du Bicentenaire).
- 1.4. 35 mètres de l'axe de la R.N. 126.
- 1.5. 10 mètres de la limite d'emprise du boulevard Cambiot.
- 1.6. 4 mètres de la limite d'emprise des autres voies existantes ou projetées et des espaces verts.

Lorsque la voie est constituée de deux voies séparées par un terre-plein central, l'axe à considérer est celui de la voie de desserte la plus proche de la construction concernée.

2 - Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-dessus sont possibles :

- 2.1. Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain. Le permis de lotir doit définir précisément ces règles d'implantation.
 - 2.2. Les constructions existantes édifiées avec un recul inférieur à celui défini au paragraphe 1, pourront faire l'objet d'aménagements et d'extensions mesurées avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal au recul existant.
- 3 - Toute clôture ou construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la crête du talus des cours d'eau et fossés mères.**
- 4 - Les piscines doivent être implantée à une distance minimale de 2 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques, excepté pour les voies signalées aux points 1.1, 1.2 et 1.4.**
- 5 - Les constructions destinées à l'exploitation des transports en commun ne sont pas soumis aux dispositions du paragraphe 1.**

ARTICLE U B 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.
- 2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa ci-dessus :**
- 2.1. Dans les lotissements ou les ensembles d'habitations, à l'exception des lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain. Le permis de lotir doit définir précisément ces règles d'implantation.
 - 2.2. En limite séparative à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres mesurée à la sablière, sur une longueur cumulée n'excédant pas 8 mètres sur cette limite séparative. Toutefois, lorsque sur une unité foncière immédiatement voisine une construction est implantée sur une limite séparative commune, d'autres implantations sont possibles à condition que la construction projetée s'inscrive dans la surface verticale définie sur cette limite séparative par la construction voisine existante.
 - 2.3. Pour les construction déjà existantes à moins de 3 mètres des limites séparatives, des extensions sont possibles dans le cadre de l'amélioration de l'habitat, à condition de ne pas aggraver la non-conformité de l'existant.
- 3 - Les piscines doivent être implantée à une distance de 2 mètres minimum des limites séparatives.**

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

- 1 - La distance entre les bâtiments situés sur une même unité foncière doit être de 4 mètres minimum.
- 2 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans les ensembles d'habitations.
- 3 - Cet article ne s'applique pas aux piscines et locaux associés de moins de 20 m².

ARTICLE U B 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière et 40 % dans le secteur U Bb.

ARTICLE U B 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1 - Excepté le secteur U Ba, la hauteur des constructions doit être au maximum un niveau supérieur à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé sans excéder une hauteur de 9 mètres comptée sous sablière ou à défaut au dernier plafond.
- 2 - Dans le secteur U Ba, la hauteur maximale autorisée est de 12 mètres.
- 3 - La hauteur définie ci-dessus est comptée à partir du sol naturel avant travaux et jusqu'au niveau inférieur de la sablière.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments de service public.

ARTICLE U B 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation nouvelle doit être adaptée au caractère du village existant. Par sa forme et ses matériaux, elle doit être conforme à l'architecture traditionnelle de la région.

1 - Couleurs et matériaux

- 1.1. Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la ville.
- 1.2. Les matériaux bruts utilisés en façade (béton banché, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les enduits grossiers doivent être teintés.
- 1.3. Toute imitation de matériaux est interdite : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombage.

2 - Façades

Toutes les façades, murs pignons, gaines et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

3 - Toitures

3.1. Les matériaux de couverture sont obligatoirement en tuile canal ou tuile de surface courbe, à l'exception de la tuile romane. La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35 %.

3.2. D'autres types de couverture sont admises :

- pour les bâtiments publics ou à usage sportif,
- pour les constructions annexes,
- pour les vérandas,
- dans le cas d'utilisation de l'énergie solaire,
- dans le secteur U Ba à condition que le projet s'intègre de manière harmonieuse avec les constructions existantes.

4 - Clôtures

4.1. Les clôtures en limites séparatives, si elles existent, doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre et seront constituées, soit d'un grillage, soit d'un mur plein.

4.2. Les clôtures en façade et en bordure des espaces verts, si elles existent, doivent respecter une hauteur minimale de 1,20 mètre et une hauteur maximale de 1,80 mètre. Elles seront constituées :

- . soit d'un mur plein de 1,20 mètre surmonté ou non d'un grillage, d'un barreaudage métallique ou d'un claustra en terre cuite,
- . soit d'un mur-bahut de 0,60 mètre, surmonté d'un grillage d'un barreaudage métallique ou d'un claustra en terre cuite.

4.3. Des hauteurs différentes peuvent être admises uniquement si la configuration du terrain par rapport à la voie publique l'impose. Cas obligatoirement de forte pente ou de dénivelé supérieur à 30 %.

4.4. Dans le secteur U Bi les clôtures seront ajourées.

5 - Protection architecturale et urbaine au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme

Le bâti de caractère et les ensembles urbains délimités au plan graphique conformément à la légende sont protégés au titre de l'article L-123-1 7. Tous travaux de réfection seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.).

ARTICLE U B 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m² des constructions existantes,
- les changements d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

Sur chaque parcelle, il doit être aménagé en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de services pour toutes les fonctions autres que celle d'habitation.

1 - Constructions à usage d'habitat

Seront exigés :

- 1.1. Deux places de stationnement par logement de plus de 25 m² de S.H.O.N. dont une couverte et attenante au bâtiment principal.
- 1.2. Une place pour les logements comportant une S.H.O.N. de 25 m² maximum.
- 1.3. Dans les ensembles d'habitation et lotissements, il sera exigé en plus une place de stationnement public par lot.
- 1.4. Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat au titre de l'article L-421-3 et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place par logement. Pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat il n'est pas exigé de places de stationnement.

2 - Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre.

3 - Commerces

Il est exigé une place de stationnement ouverte et accessible à tout public par 30 m² de surface de plancher hors œuvre, affectée à la vente, avec un minimum de deux places par commerce. Tout dispositif limitant l'accès à ces stationnements est interdit.

4 - Equipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement par chambre, une place de stationnement pour 5 m² de salle de restaurant et une place de stationnement par poste de travail.

5 - Locaux artisanaux

Il est exigé une place de stationnement par fraction de 60 m² de surface de plancher hors œuvre.

6 - Etablissements scolaires

Pour les établissements scolaires, il est nécessaire de prévoir deux places de stationnement par classe.

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

ARTICLE U B 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'Urbanisme, articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-15 sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités au plan graphique conformément à la légende.

2 - Espaces libres et plantations

2.1. Dispositions générales :

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

Les voies ayant une emprise de 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de grand développement de même variété pour chaque voie. Il doit être planté, sur chaque côté de la voie, un minimum de 12 arbres par hectomètre de voie.

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour deux emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de haute tige.

3 - Espaces libres et espaces verts à créer

3.1. Sur chaque unité foncière privative, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.

3.2. Dans les lotissements et ensembles d'habitations :

- toutes les voies doivent être plantées d'arbres d'alignement d'une même variété,
- dans les opérations d'ensemble de moins d'un hectare et plus de 5 lots en sus des plantations exigées le long des voies, il sera créé un espace vert d'accompagnement correspondant à 10 % de l'unité foncière de l'opération,
- dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus d'un hectare, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de 30 m² par lot ou logement. Cet espace vert ne peut être inférieur à 1 000 m².

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U B 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. de la zone U B est fixé à 0,35.

Dans le secteur U Ba le C.O.S. est fixé à 0,8.

Dans le secteur U Bb le C.O.S. est fixé à 0,40.

ARTICLE U B 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Le dépassement du C.O.S est autorisé lorsque le terrain ne permet pas d'édifier au minimum une surface de 120 m² de plancher hors œuvre. Le dépassement, dans ce cas, est possible jusqu'à l'obtention de cette surface de plancher.