

ZONE UB

Dispositions générales

- 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.

Au document graphique est repérée, selon la légende, la zone inondable de l'Ariège soumise à des prescriptions particulières

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- 1 - Les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole;
- 2 - Les installations classées soumises à autorisation ;
- 3 - les carrières ;
- 4 - Le stationnement des caravanes isolées ;
- 5 - Les terrains de camping ou de caravanning ;
- 6 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public
- 7 - Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UB 2 et les sous-sol.

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

- 1 - Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur des parcelles limitrophes.
- 2 - les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- 3 - Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - la surélévation des habitations à condition qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire
 - l'aménagement des constructions existantes à condition :
 - + qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire
 - + qu'il concerne des planchers situés au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues et que soit réalisé un plancher refuge d'au moins 20 m² de surface hors oeuvre nette.
 - les créations et extensions d'annexes à condition qu'elles n'excèdent pas 20 m² de surface hors oeuvre brute
 - les piscines à condition qu'elles soient balisées.
 - les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qu'ils ne compromettent pas l'écoulement des eaux.

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 voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

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; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

2 - VOIES NOUVELLES

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

Les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner. Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1 - EAU

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

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

- Conformément à l'article 23 de l'arrêté du 22 décembre 1994 fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, la commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent.

3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE ET ASSIMILES.

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

ARTICLE UB 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé

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

1 - Toute construction devra être implantée à une distance minimale de

- 1.1 : 15 m de l'axe de la RD35 et de la RD43
- 1.2 : 5 m de la limite d'emprise des autres voies.
- 1.3 : Ces dispositions ne s'appliquent pas
 - aux piscines enterrées non couvertes.
 - aux constructions à usage d'équipement collectif

2 - En bordure des voies internes de lotissements ou d'ensembles d'habitation, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement, à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération, que les implantations soient repérées par parcelles sur le plan de composition et que soient respectées les règles de sécurité.

3 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du P.L.U. et implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

1 - Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m. L'implantation en limite est admise pour les constructions dont la hauteur mesurée sur la limite séparative, au sommet du bâtiment, n'excède pas 3,50 m et dont la longueur sur la limite séparative n'excède pas 10 mètres.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du P.L.U. et implantées à une distance inférieure à celle énoncée au paragraphe 1 ci-dessus, peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

3 - Les piscines enterrées non couvertes devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

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

1 - Deux constructions non contiguës dont l'une au moins est à usage d'habitation doivent être séparées d'une distance au moins égale à 4 mètres.

2 - Cette disposition ne s'applique pas aux piscines enterrées non couvertes.

3 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à usage autre que d'habitation

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 mètres.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipements collectifs lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR.

Par leur aspect, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

1 - FAÇADES :

Sont notamment interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...), l'imitation de matériaux (fausses briques...), les bardages métalliques.
Les murs devront être enduits.

2 - TOITURES :

Elles devront être en tuiles courbes. La pente des toitures sera comprise entre 30% et 35%.

3 - CLOTURES:

- 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 . Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 m.
Les murs pleins, obligatoirement enduits, ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5m.
- Dans le cadre des opérations d'ensemble (lotissements et ensembles d'habitation), les clôtures devront être d'aspect homogène pour une même opération et des dispositions différentes pourront être admises à condition qu'elles autorisent une valorisation du paysage urbain et figurent au règlement de lotissement. Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 1,80 m et les murs pleins, obligatoirement enduits, 1,5 m.
- Les teintes d'enduits des murs de clôtures devront être identiques à celles de la construction.
- Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, les clôtures devront être conçues de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT.

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

2 - Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation: deux places de stationnement par logement situées sur partie privative
Dans les lotissements et ensembles d'habitation, il est exigé en sus une place de stationnement annexée à la voirie par 300 m² de SHON admise.
Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État., 1 place de stationnement par logement
- pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors-oeuvre nette.

- pour les établissements commerciaux une surface affectée au stationnement au moins égale à la surface de vente.
- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle concernant ceux qui leur sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

1 - Le Coefficient d'occupation des sols est fixé à :

Zone UB = 0,25

Secteurs UBa = 0,15

Il est fixé à 0,5 pour les constructions à usage de commerces, de service et d'artisanat admis à l'article UB 2 ci-dessus.

2 - Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les équipements collectifs.

3 - Il sera fait application de l'article L 123-1-1 concernant le contrôle de la consommation du C.O.S. des terrains bâtis.