

---

## ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est constituée des quartiers pavillonnaires en périphérie du centre-ville. Les constructions sont, pour la plupart, implantées en ordre discontinu.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Ⓜ UBa, secteur correspondant au quartier des Cigognes ;
- Ⓜ UBb, secteur correspondant au quartier de l'Artigau.

### ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Ⓜ les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières autres que celles mentionnées à l'article UB2 ;
- Ⓜ les constructions et installations à usage d'activités industrielles ;
- Ⓜ les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisibles ou dangereuses pour le voisinage à l'exception des installations mentionnées à l'article UB2 ;
- Ⓜ les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Ⓜ les habitations légères de loisirs ;
- Ⓜ les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés ;
- Ⓜ l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- Ⓜ les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

### ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans la zone UB et le secteur UBb :
  - Ⓜ les constructions et les installations à usage artisanal ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et nécessaires à la vie des habitants à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement ;
  - Ⓜ l'extension des constructions et installations liées aux activités agricoles existantes à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement ;
  - Ⓜ toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent respecter les prescriptions du P.P.R.N. ;
  - Ⓜ toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux ruisseaux et aux fossés mères depuis le haut des berges.
  
- Dans le secteur UBa :
  - Ⓜ toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone ainsi que les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur des constructions existantes à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la protection architecturale, urbaine et paysagère du quartier des Cigognes identifié en « Élément Paysager à Préserver » au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme ;
  - Ⓜ les constructions et les installations à usage artisanal ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et nécessaires à la vie des habitants à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement ;

- Ⓟ toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone à condition qu'elles soient implantées avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux ruisseaux et aux fossés mères depuis le haut des berges.

### **ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE**

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

#### **3.1 - ACCES**

Tout terrain qui ne dispose pas d'issue ou d'une issue suffisante pour accéder à la voie publique est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage sur le sol et dans le sous-sol (canalisations) instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Deux accès véhicule par deux « passages bateau » (aménagement du trottoir) sont autorisés par unité foncière. Toutefois, pour des motifs de sécurité ou des raisons techniques, un seul accès véhicule peut être imposé. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **3.2 - VOIRIE**

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

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

Les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons.

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour.

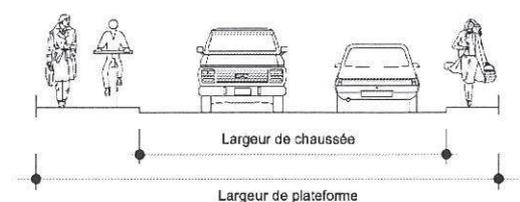
L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées sont soumises aux conditions suivantes :

##### **Largeur de plateforme**

- Ⓟ 9 mètres pour les voies en impasse ;
- Ⓟ 9 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
- Ⓟ 12 mètres pour les voies à double sens de circulation.

##### **Largeur de chaussée**

- Ⓟ 5 mètres pour les voies en impasse ;
- Ⓟ 4 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
- Ⓟ 5,50 mètres pour les voies à double sens de circulation.



Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux voies desservant moins de 4 parcelles.

---

### 3.3 – PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIETONNIERS

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

La largeur minimale préconisée pour les pistes cyclables est de 1,50 mètre.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

### ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours des Hautes-Pyrénées.

#### 4.2 - ASSAINISSEMENT

##### *1 - Eaux usées :*

Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

Dans le **secteur UBb** : En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Une étude géologique pourra être demandée. Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

##### *2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, le rejet doit se faire dans les aménagements autorisés.

#### 4.3 - ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION :

---

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain pour les opérations d'ensemble et, dans la mesure du possible, pour les constructions individuelles.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...).

#### 4.4 – ECLAIRAGE PUBLIC :

Dans les opérations d'ensemble, un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain.

#### 4.5 - ORDURES MENAGERES

Dans les opérations d'ensemble de 10 lots et plus, un espace comportant des conteneurs enfouis pour les ordures ménagères et le tri sélectif doit être situé à proximité de l'axe de circulation le plus implorant et disposé d'une place de stationnement.

Dans les opérations d'ensemble comprenant de 5 à 10 lots ou si impossibilité technique, un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être prévu. De plus, une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage doit être aménagée en limite du domaine public.

#### ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

#### ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les règles suivantes sont applicables aux voies publiques et/ou ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques.

Sauf dispositions différentes portées sur les pièces graphiques, les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement ou à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, au moins égale à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, au moins égale à 3 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, au moins égale à 3 mètres.

#### ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

---

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

L'implantation en limite séparative est admise pour les constructions dont la hauteur mesurée sur la limite séparative ne dépasse pas 3 mètres et 4.5 m s'il s'agit d'un mur pignon.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

**ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions et installations situées sur une même propriété doivent être accolées ou implantées à 3 mètres minimum les unes des autres.

**ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL**

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

- Dans la zone UB et le secteur UBa :  
Non réglementé.

- Dans le secteur UBb :  
L'emprise au sol ne peut excéder 35 % de la superficie de l'unité foncière.

**ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

*Définition de la hauteur* : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 10 mètres (R+2).

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

**ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- ① le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
- ① une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants.
- ① la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

**11.1 – FAÇADES – COULEURS - MATERIAUX**

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

---

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

La couleur des façades, en dehors des matériaux naturels (bois, pierre et brique foraine), peut être traitée dans le nuancier de couleurs de la palette des couleurs de la commune annexée au Plan Local d'Urbanisme.

Dans le secteur UBa, si deux constructions sont jumelées, la teinte des enduits doit être identique et uniforme.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions peuvent être traités dans le nuancier de couleurs de la palette de la commune et en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

### 11.2 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Les toitures doivent présenter un aspect uniforme au niveau de leur couleur et du type de matériaux employés. Le panachage est interdit.

La tôle ondulée est interdite.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, etc....) sont autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

### 11.3 – CLOTURES

Les clôtures doivent être constituées :

- Ⓟ soit par un mur plein traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces. La couleur des enduits peut être traitée dans le nuancier de couleurs de la palette de la commune ;
- Ⓟ soit par une haie vive et/ou un grillage, avec ou sans soubassement.

Les clôtures sur voies ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Les clôtures sur limites séparative ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les clôtures existantes dans le cadre de la modification ou de la création d'un nouvel accès.

Les dispositions visées aux articles 11.1, 11.2 et 11.3 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 11.4 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DU QUARTIER DES CIGOGNES

Tous les travaux exécutés dans le quartier des cigognes (bâtiment, petit bâti, clôtures, espaces libres et plantations), qui fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti original.

Les anciens réservoirs d'eau comportant des bas reliefs de cigogne doivent être conservés en l'état (parcelles n°15, 51, 86, 173 et partie de la parcelle n°46).

---

## **ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

### **CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :**

- Ⓟ il est exigé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher De Construction, avec un minimum de 1 place par logement.

### **CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE :**

- Ⓟ il est exigé une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente, avec un minimum de 1 place par commerce.

### **CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES ARTISANALES, INDUSTRIELLES ET DE BUREAUX**

- Ⓟ il est exigé une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher De Construction, avec un minimum de 1 place par activité.

### **CONSTRUCTIONS A USAGE D'HEBERGEMENT HOTELIER :**

- Ⓟ il est exigé une place de stationnement par chambre + 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher De Construction.

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

Dans les opérations d'ensemble de plus de 10 lots ainsi que les équipements publics ou d'intérêt collectif, la création d'une aire de stationnement pour les deux-roues est obligatoire.

## **MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT**

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il est arrondi au nombre entier supérieur.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent par rapport à la destination principale de la construction.

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

## **ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Sur chaque lot, 10 % au moins de la surface totale doivent être aménagés en espace vert (jardin planté d'arbres d'essence locale et gazonné).

Dans les opérations d'ensemble de plus de 1 500 m<sup>2</sup> :

- 
- ④ 5 % au moins de la superficie de l'opération doivent être aménagés en espace libre commun d'un seul tenant ;
  - ④ toutes les voies publiques ou privées doivent être plantées d'arbres d'essence locale à raison d'un plant tous les 10 mètres.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale au moins pour 4 emplacements.

**ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UB15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**15.1 – RECOURS AUX ENERGIES RENOUVELABLES ET AUX ECO-CONSTRUCTIONS**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

**15.2 – GESTION DES EAUX PLUVIALES**

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage...).

**15.3 – ECLAIRAGE PUBLIC :**

L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement. Sauf en cas d'impossibilité technique, chaque projet doit comporter un dispositif visant à réguler l'intensité de l'éclairage public.

**ARTICLE UB16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pour les nouvelles constructions, le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit est obligatoire lorsqu'ils existent.