



HAUTES-PYRENEES

COMMUNE DE LANNEMEZAN

P.L.U
PLAN LOCAL D'URBANISME

4.1. REGLEMENT ECRIT

PLU approuvé le 18/07/2008

Révision allégée du 04/03/2014

Révision simplifiée approuvée le 14/06/2010

Modification du 25/09/2015

Modification approuvée le 14/06/2010

Modification du 06/09/ 2016

Mise à jour du 15/09/2010

Modification du 29/06/2012

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES URBAINES (U).....	5
ZONE UA.....	5
ZONE UB.....	13
ZONE UC.....	21
ZONE UH.....	29
ZONE UI	36
ZONE UL	46
TITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A URBANISER (AU).....	Erreur ! Signet non défini.
ZONE 1AU.....	53
ZONE 2AU.....	64
TITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AGRICOLES (A)	66
TITRE V - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	Erreur ! Signet non défini.
Annexes.....	74

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT DU PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de LANNEMEZAN (Hautes-Pyrénées) et est établi conformément aux articles R.123-4 à R.123-12 du Code de l'Urbanisme. Il fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables sur l'ensemble du territoire :

- Les **règles générales** de l'urbanisme fixées par les articles R.111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe du présent document)
- Les **servitudes d'utilité publiques** décrites au document annexé au présent PLU.
- Les dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière de protection et de prise en compte du **patrimoine archéologique**, art. L 114-2 et L 531.14 du Code du Patrimoine.
 - Article L.531-14 du Code du patrimoine « *Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet.* »
 - Article 322-2 du chapitre I du Code pénal : « *L'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est punie de trois ans d'emprisonnement et de 45000 euros d'amende et celle définie au deuxième alinéa du même article de 7500 euros d'amende et d'une peine de travail d'intérêt général, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est (...) Un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques* »

Sont soumises à autorisation ou à déclaration sur l'ensemble du territoire :

- Les **démolitions** selon les dispositions de l'article L.430-1, L.430-2 et L.442-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les **clôtures** selon l'article L.441-1 et suivant du Code de l'Urbanisme à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les **installations et travaux divers** selon les articles L.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS

Le PLU divise le territoire de la commune en zones :

- **urbaines (U) ;**
- **à urbaniser (AU) ;**
- **agricoles (A) :**
- **naturelles (N).**

Dans certaines zones il existe des **secteurs** qui sont désignés par des **indices** où s'appliquent des exceptions réglementaires. La vocation des zones et des secteurs est désignée en en-tête de chaque règlement et vaut légende du règlement écrit.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – AUTRES DISPOSITIONS

Le territoire de Lannemezan est impacté par plusieurs canalisations de gaz dont il convient de tenir compte lors de l'instruction des permis de construire. L'implantation des constructions devra respecter les règles édictées par l'arrêté interministériel du 4 août 2006 « portant règlement de sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques ».

TITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES URBAINES (U)

ZONE UA

Zone urbaine correspondant au centre ville, bien équipé et à vocation mixte d'habitats, de petits commerces, d'artisanats et de services / tertiaires. Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UA intègre un secteur :

- Le secteur UAa englobe la place du Château où la hauteur des constructions est différente du reste de la zone UA.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les installations classées définies par la Loi du 19 juillet 1976, soumises à autorisation ou déclaration, qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées, dont les carrières et gravières.

Les installations et travaux divers et les dépôts de véhicules définis par l'article R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, excepté les aires de jeux, de sports ainsi que les aires de stationnement qui se conforment à l'art. UA 2.

Les terrains de camping et de caravanes.

Le stationnement des caravanes.

Les habitations légères de loisirs (HLL).

Les dépôts de vieille ferraille et de matériaux de démolition et déchets divers.

Les constructions à usages d'activités artisanales et industrielles incompatibles avec le voisinage des zones habitées et qui ne se conforment pas à l'art. UA 2.

Les constructions à usage agricole ou forestière et leurs annexes.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'aménagement et l'extension des aires de stationnement, de jeux et de sport sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances supplémentaires pour l'environnement immédiat.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes, à usage artisanal et industriel et leurs dépôts, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances supplémentaires pour l'environnement immédiat.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

Cf. art. R.111-4 en annexe.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de retournement des véhicules (ex : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc....) et répondre à l'importance et à la destination de la construction.

Toute voie desservant au moins 3 constructions, doit avoir une largeur d'emprise d'au moins 4 mètres. Au-delà, les caractéristiques de largeur d'emprise doivent être définies avec l'administration.

Des prescriptions spécifiques peuvent être imposées pour des raisons de sécurité sur toutes les routes départementales.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées dans tous les secteurs

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité de raccordement gravitaire, il est de la responsabilité du propriétaire de réaliser sur son terrain et à la charge, tous les dispositifs appropriés pour évacuer les eaux usées dans le réseau collectif.

Assainissement des eaux pluviales

Toute construction, installation ou modification non raccordée au réseau collectif public ou ne pouvant l'être doit garantir au mieux l'infiltration au sol des eaux pluviales dans le strict respect de l'environnement et de l'aptitude des sols.

Toute construction ou changement de destination aboutissant à la création **de plus de deux logements** ainsi que les **constructions à usage commercial, artisanal de plus de 200 m² d'emprise au sol** sont soumis au respect des règles suivantes :

- Le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau communal est fixé à 10 litres par seconde et par hectare (**10 l/s/ha** - Cette limitation impose généralement la mise en place d'ouvrages de rétention des eaux pluviales).
- Pour les projets dont la surface est inférieure à 5000 m², un débit de fuite maximum de 5l/s est toléré (ce débit correspond à la limite technique actuelle des ouvrages de régulation de débit).
- Lorsque une (des) parcelle(s) est (sont) déjà desservie(s) par un dispositif individuel ou collectif de rétention, aucun dispositif supplémentaire de rétention n'est exigé en cas de réaménagement de la (les) parcelle(s) concernée(s), sous réserve de justifier que le dispositif de rétention préexistant a été dimensionné en prenant compte l'imperméabilisation nouvelle induite par le projet (la note de calcul correspondante sera jointe à la demande).

A défaut, un dispositif complémentaire est nécessaire pour les nouvelles surfaces imperméabilisées. Il est dimensionné en appliquant la méthode de calcul décrite dans le présent règlement.

- **Le demandeur devra fournir impérativement la note technique de dimensionnement de l'ouvrage de rétention** et du dispositif de régulation (pour les petits aménagements, un simple orifice ou une buse de petit diamètre n'est en général pas suffisant et il faut recourir à des ouvrages de régulation spécifiques type régulateurs Vortex ou autres).

Electricité

Lorsque les lignes publiques électriques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf dispositions spécifiques portées sur le règlement graphique pour les voies nécessitant une protection supérieure. Le respect du caractère des lieux avoisinants peut être imposé par l'administration.

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

- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots.
- Lorsque le projet de construction intéresse une unité foncière ayant au moins 30 mètres de front sur rue ou une unité foncière de plus de 3 parcelles contiguës.
- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui serait en retrait.
- Pour l'extension ou la modification d'une construction existante.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 13 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

La présente règle n'est cependant pas applicable :

- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots ou une unité foncière de plus de trois parcelles contiguës.
- Lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui ne serait pas contigu à la limite séparative.
- Pour la modification d'une construction existante.

A moins que la construction ne jouxte les limites séparatives de propriété et au-delà de cette profondeur de 13 mètres, elle respectera des marges d'isolement telles que la distance (L), mesurée horizontalement, de tout point de la construction à la limite de propriété, soit au moins égale à sa demi-hauteur (H) avec un minimum de 3,00 m. Soit $L = H/2 \geq 3$ m

Exemple d'application pour la règle des 3,00 m :

- *Un bâtiment de 5 m de haut, malgré sa demi-hauteur de 2,50 m, devra s'implanter à au moins 3,00 m de la limite séparative.*
- *Un bâtiment de 8 m de haut, offrant donc une demi-hauteur de 4,00 m, devra s'implanter à au moins 4,00 m de la limite séparative.*

Les constructions dont la hauteur maximale n'excède pas 3,50 mètres à l'égout peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Des adaptations mineures peuvent être accordées pour des modifications de constructions existantes.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës, en fonction des caractéristiques de l'unité foncière, de la topographie ou de la vocation des constructions.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale

La hauteur maximale de la construction est calculée du terrain naturel avant travaux - le cas échéant, au point le plus bas de la voie en pente - et au pied de la construction jusqu'à l'égout du toit. La hauteur du faîtage peut être imposée par l'administration. Les ouvrages de faibles emprises telles que les souches de cheminées, VMC etc., ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, s'ils ne dépassent pas 1 mètre de haut.

Secteur UA

La hauteur maximale ne peut excéder :

- 13 mètres à l'égout ;
- 18 mètres au faîtage ;

Secteur UAa

La hauteur maximale ne peut excéder :

- 16 mètres à l'égout ;
- 20 mètres au faîtage ;

Hauteur relative par rapport à la largeur de la voie

La hauteur de la construction doit être telle que la différence d'altitude (H) entre tout point de celle-ci et le point le plus proche de l'alignement opposé ne puisse dépasser deux fois la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H=2L$), augmentée, s'il y a lieu, de la profondeur de la (ou des) marge(s) de reculement au droit de la façade considérée ($H=2L+$).

Lorsque la voie est en pente, la façade de la construction est divisée en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie de la construction bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, limite de voie privée etc.).

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou du niveau la plus élevé.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET CLOTURES

Généralités

Toute restauration et construction doit être conçue en fonction du caractère du lieu et du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural, paysager et urbain.

Tout projet de construction, de modification ou de restauration peut être refusé s'il est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de l'espace dans lequel il doit s'insérer.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte, ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Implantation et volume

Le choix d'implantation d'une construction doit concourir à son insertion dans le site et dans l'environnement bâti ou non bâti. Le volume de la construction doit toujours être d'une grande simplicité.

Aspect des murs

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles, aveugles ou non visibles de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. Leurs teintes doivent respecter la palette de couleurs en annexe du présent règlement et être compatibles avec les constructions anciennes avoisinantes.

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausse pierre, etc.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, briques filées, etc.
- Les matériaux non traditionnels dans la région : pan de bois visible, etc.
- Les appareils de pierre non traditionnels.
- Les murs et les contreforts à fruit.

Sont recommandés :

- Les matériaux traditionnels, enduits (peints ou non), galets.

Sont autorisés :

- Les enduits à base de résine à condition que les couleurs soient choisies dans la palette de couleur du rapport de présentation.

Toitures

Les toitures doivent être réalisées dans des matériaux et formats de type traditionnels et de teintes de type ardoise, à l'exception des éléments de raccords.

Les formes des toitures ou terrasses doivent être simples, sans complications inutiles et s'harmoniser avec les bâtiments environnants.

Les souches de cheminées ou autres saillies de toitures doivent être, soit enduites comme les murs de la construction, soit habillées d'éléments identiques à ceux de la couverture ; dans le cas des couvertures présentant une pente, les souches de cheminées doivent être proches du faîtage.

Les lucarnes et châssis doivent s'insérer par leur volume et leur facture dans le mouvement général de la toiture, soit sous forme traditionnelle en saillie, soit en suivant la pente du toit.

Éléments de façades

Menuiseries extérieures : les peintures des portes, fenêtres et volets doivent s'harmoniser avec la couleur des façades et des constructions environnantes. Tous les bois apparents doivent recevoir un produit de traitement à vocation de finition.

Clôtures

Les clôtures sur voies publiques doivent être réalisées dans les matériaux et couleurs identiques aux critères traditionnels. Elles peuvent comporter un mur plein d'une hauteur adaptée à son environnement immédiat.

Façades et auvents des commerces

Toute reprise d'architecture ancienne ne sera acceptée qu'à la condition qu'il soit fait référence à l'architecture traditionnelle locale.

Les façades des boutiques ne doivent pas dépasser le bas des ouvertures du premier étage.

Les auvents sont interdits.

Les bâches doivent rester dans la hauteur du rez-de-chaussée ; le logement du mécanisme ne doit pas faire une saillie excédant 10 cm par rapport au mur.

Les devantures doivent être placées en arrière du nu du mur extérieur.

Adaptations mineures

Cf. art. 4 du Titre I.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cf. art. R.111-4 en annexe.

Sur toute unité foncière comportant une ou des constructions, en plus de l'aménagement d'une aire de stationnement destinée aux véhicules de livraison et de service qui peut être exigé par l'administration, il doit être réservé :

- Logement individuel : 1 emplacement par logement.
- Logement collectif de 1 à 3 pièces principales : 1 emplacement par logement.

• Logement collectif de 4 pièces principales ou plus : 2 emplacements par logement.
Pour toutes autres constructions, il est exigé 1 place de stationnement pour :

- Bureaux, laboratoire et industrie : 30 m² de surface hors œuvre développée de plancher.
- Commerce : 25 m² de surface de vente.
- Restaurant : 10 m² de surface de salle de restaurant.
- Hôtel, établissement de santé, maison de retraite, établissement assimilé ou d'intérêt collectif : 3 chambres ou 6 lits.

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le pétitionnaire peut :

- Soit être autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 200 mètres de la construction principale.
- Soit être tenu de s'acquitter de la participation prévue pour la non-réalisation de places de stationnement conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés. Il peut être imposé un arbre de haute tige par 100 m² de terrain libre.

A toute demande de permis de construire, le pétitionnaire doit joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants, les arbres à abattre pour les constructions et les emplacements des plantations à faire.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de terrain.

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

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UB

Zone urbaine en périphérie immédiate du centre ville ou à caractère groupé, à vocation essentiellement d'habitat, de type collectif ou individuel, de petits commerces, d'artisanats et de services / tertiaires. Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UB intègre des secteurs :

- Le secteur UBa garde les mêmes caractéristiques mais a une hauteur maximale et un COS moins élevé.
- Le secteur UBb est réservé à l'implantation d'hébergement de loisirs ou de tourisme avec des caractéristiques spécifiques.
- Le secteur UBc est réservé à l'accueil des équipements publics ou d'intérêt général.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les installations classées définies par la Loi du 19 juillet 1976, soumises à autorisation ou déclaration, qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées, dont les carrières et gravières.

Les installations et travaux divers et les dépôts de véhicules définis par l'article R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, excepté les aires de jeux, de sports ainsi que les aires de stationnement qui se conforment à l'art. UB 2.

Les terrains de camping et de caravanes.

Le stationnement des caravanes.

Les habitations légères de loisirs (HLL).

Les dépôts de vieille ferraille et de matériaux de démolition et déchets divers.

Les constructions à usage d'activités industrielles, incompatibles avec le voisinage des zones habitées et qui ne se conforment pas à l'art. UB 2.

Les constructions à usage agricole ou forestière et leurs annexes.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'aménagement et l'extension des aires de stationnement, de jeux et de sport sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances supplémentaires pour l'environnement immédiat.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes, à usage d'activités artisanales, industrielles, commerciales et services / tertiaires, et leurs dépôts, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances supplémentaires pour l'environnement immédiat.

Secteur UBc

Toutes constructions autres que celles à usage d'équipement ou de service public, d'intérêt général, et à leurs installations liées.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

Cf. art. R.111-4 en annexe.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de retournement des véhicules (ex : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc....) et répondre à l'importance et à la destination de la construction.

Toute voie desservant au moins 3 constructions, doit avoir une largeur d'emprise d'au moins 4 mètres. Au-delà, les caractéristiques de largeur d'emprise doivent être définies avec l'administration.

Des prescriptions spécifiques peuvent être imposées pour des raisons de sécurité sur toutes les routes départementales.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées dans tous les secteurs

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité de raccordement gravitaire, il est de la responsabilité du propriétaire de réaliser sur son terrain et à la charge, tous les dispositifs appropriés pour évacuer les eaux usées dans le réseau collectif.

Assainissement des eaux pluviales

Toute construction, installation ou modification non raccordée au réseau collectif public ou ne pouvant l'être doit garantir au mieux l'infiltration au sol des eaux pluviales dans le strict respect de l'environnement et de l'aptitude des sols.

Toute construction ou changement de destination aboutissant à la création **de plus de deux logements** ainsi que les **constructions à usage commercial, artisanal de plus de 200 m² d'emprise au sol** sont soumis au respect des règles suivantes :

- Le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau communal est fixé à 10 litres par seconde et par hectare (**10 l/s/ha** - Cette limitation impose généralement la mise en place d'ouvrages de rétention des eaux pluviales).
- Pour les projets dont la surface est inférieure à 5000 m², un débit de fuite maximum de 5l/s est toléré (ce débit correspond à la limite technique actuelle des ouvrages de régulation de débit).
- Lorsque une (des) parcelle(s) est (sont) déjà desservie(s) par un dispositif individuel ou collectif de rétention, aucun dispositif supplémentaire de rétention n'est exigé en cas de réaménagement de la (les) parcelle(s) concernée(s), sous réserve de justifier que le dispositif de rétention préexistant a été dimensionné en prenant compte l'imperméabilisation nouvelle induite par le projet (la note de calcul correspondante sera jointe à la demande).

A défaut, un dispositif complémentaire est nécessaire pour les nouvelles surfaces imperméabilisées. Il est dimensionné en appliquant la méthode de calcul décrite dans le présent règlement.

- **Le demandeur devra fournir impérativement la note technique de dimensionnement de l'ouvrage de rétention** et du dispositif de régulation (pour les petits aménagements, un simple orifice ou une buse de petit diamètre n'est en général pas suffisant et il faut recourir à des ouvrages de régulation spécifiques type régulateurs Vortex ou autres).

Electricité

Lorsque les lignes publiques électriques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Toute construction doit être implantée à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer, soit avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à cet alignement sauf dispositions spécifiques portées sur le règlement graphique pour les voies nécessitant une protection différente. Le respect du caractère des lieux avoisinants peut être imposé par l'administration.

L'alignement peut être imposé pour une construction implantée en continuité immédiate d'une construction en zone UA si cette dernière présente cette caractéristique.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus sont possibles en respectant la règle « $H = L$ » où H correspond à la hauteur du bâtiment et L à la distance de celui-ci par rapport à la limite de l'alignement opposé :

- Pour l'extension de constructions anciennes sans toutefois être inférieure à l'alignement de la construction existante.
- Pour tenir compte de l'implantation de constructions riveraines ou compléter un alignement de façade existant.
- En raison de la topographie des lieux.
- Pour l'extension ou la modification d'une construction existante.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que la construction ne jouxte les limites séparatives de propriété, elle respectera des marges d'isolement telles que la distance (L), mesurée horizontalement, de tout point de la construction à la limite de propriété, soit au moins égale à sa hauteur (H) avec un minimum de 3,00 m. Soit $L = H \geq 3$ m

Des implantations différentes sont toutefois possibles :

- Dans le cas de lotissements ou opérations d'habitations groupées, à l'exception des constructions à édifier sur les lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération.
- Lorsque deux propriétaires s'entendent pour édifier des constructions mitoyennes.
- Pour s'accoler (pignon contre pignon) sur une construction existante du terrain mitoyen, et dans le respect des hauteurs de cette construction mitoyenne.

Les constructions dont la hauteur maximale n'excède pas 3,50 mètres à l'égout peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Des adaptations mineures peuvent être accordées pour des modifications de constructions existantes.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës, en fonction des caractéristiques de l'unité foncière, de la topographie ou de la vocation des constructions.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Zone UB et secteurs UBa et UBc

Non réglementé.

Secteur UBb

L'emprise au sol de la construction ne doit pas dépasser 25 % de l'unité foncière.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale

La hauteur maximale de la construction est calculée du terrain naturel avant travaux - le cas échéant, au point le plus bas de la voie en pente - et au pied de la construction jusqu'à l'égout du toit. La hauteur du faîtage peut être imposée par l'administration. Les ouvrages de faibles emprises telles que les souches de cheminées, VMC etc., ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, s'ils ne dépassent pas 1 mètre de haut.

Secteur UB, UBb, UBc

La hauteur maximale ne peut excéder :

- 13 mètres à l'égout ;
- 18 mètres au faîtage ;

Secteur UBa

La hauteur maximale ne peut excéder :

- 9 mètres à l'égout ;
- 13 mètres au faîtage ;

Hauteur relative par rapport à la largeur de la voie

La hauteur de la construction doit être telle que la différence d'altitude (H) entre tout point de celle-ci et le point le plus proche de l'alignement opposé ne puisse dépasser la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H=L$), augmentée, s'il y a lieu, de la profondeur de la (ou des) marge(s) de reculement au droit de la façade considérée ($H=L+$).

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET CLOTURES

Généralités

Toute restauration et construction doit être conçue en fonction du caractère du lieu et du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural, paysager et urbain.

Tout projet de construction, de modification ou de restauration peut être refusé s'il est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de l'espace dans lequel il doit s'insérer.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte, ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Implantation et volume

Le choix d'implantation d'une construction doit concourir à son insertion dans le site et dans l'environnement bâti ou non bâti. Le volume de la construction doit toujours être d'une grande simplicité.

Aspect des murs

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles, aveugles ou non visibles de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. Leurs teintes doivent respecter la palette de couleurs en annexe du présent règlement et être compatibles avec les constructions anciennes avoisinantes.

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausse pierre, etc.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, briques filées, etc.
- Les matériaux non traditionnels dans la région : pan de bois visible, etc.
- Les appareils de pierre non traditionnels.
- Les murs et les contreforts à fruit.

Sont recommandés :

- Les matériaux traditionnels, enduits (peints ou non), galets.

Sont autorisés :

- Les enduits à base de résine à condition que les couleurs soient choisies dans la palette de couleur du rapport de présentation.

Toitures

Les toitures doivent être réalisées dans des matériaux et formats de type traditionnels et de teintes de type ardoise, à l'exception des éléments de raccords.

Les formes des toitures ou terrasses doivent être simples, sans complications inutiles et s'harmoniser avec les bâtiments environnants.

Les souches de cheminées ou autres saillies de toitures doivent être, soit enduites comme les murs de la construction, soit habillées d'éléments identiques à ceux de la

couverture ; dans le cas des couvertures présentant une pente, les souches de cheminées doivent être proches du faîtage.

Les lucarnes et châssis doivent s'insérer par leur volume et leur facture dans le mouvement général de la toiture, soit sous forme traditionnelle en saillie, soit en suivant la pente du toit.

Eléments de façades

Menuiseries extérieures : les peintures des portes, fenêtres et volets doivent s'harmoniser avec la couleur des façades et des constructions environnantes. Tous les bois apparents doivent recevoir un produit de traitement à vocation de finition.

Clôtures

Les clôtures sur voies publiques doivent être réalisées dans les matériaux et couleurs identiques aux critères traditionnels. Elles peuvent comporter un mur plein d'une hauteur adaptée à son environnement immédiat.

Adaptations mineures

Cf. art. 4 du Titre I.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cf. art. R.111-4 en annexe.

Sur toute unité foncière comportant une ou des constructions, en plus de l'aménagement d'une aire de stationnement destinée aux véhicules de livraison et de service qui peut être exigé par l'administration, il doit être réservé :

- Logement individuel : 1 emplacement par logement.
- Logement collectif de 1 à 3 pièces principales : 1 emplacement par logement.
- Logement collectif de 4 pièces principales ou plus : 2 emplacements par logement.

Pour toutes autres constructions, il est exigé 1 place de stationnement pour :

- Bureaux, laboratoire et industrie : 30 m² de surface hors œuvre développée de plancher.
- Commerce : 25 m² de surface de vente.
- Restaurant : 10 m² de surface de salle de restaurant.
- Hôtel, établissement de santé, maison de retraite, établissement assimilé ou d'intérêt collectif : 3 chambres ou 6 lits.

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le pétitionnaire peut :

- Soit être autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 200 mètres de la construction principale.
- Soit être tenu de s'acquitter de la participation prévue pour la non-réalisation de places de stationnement conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés. Il peut être imposé un arbre de haute tige par 100 m² de terrain libre.

A toute demande de permis de construire, le pétitionnaire doit joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants, les arbres à abattre pour les constructions et les emplacements des plantations à faire.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de terrain.

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

Secteur UBb

Au moins 40 % de l'unité foncière doit être traité en espace vert en pleine terre.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les équipements publics ou d'intérêts généraux identifiés par un symbole sur le règlement graphique ou les futurs équipements privés qui démontrent leur caractère d'intérêt général ne sont pas réglementés.

Zone UB

Le COS est de 1,0.

Secteur UBa

Le COS est de 0,8.

Secteur UBb

Le COS est de 0,6.

Secteur UBc

Non réglementé

ZONE UC

Zone urbaine récente ou à consolider, à vocation essentiellement d'habitat, de type individuel où les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions à l'exception en certains lieux de l'assainissement.

La zone UC intègre des secteurs :

- Le secteur UCa est réservé au projet de la gendarmerie, et la hauteur des constructions est différente du reste de la zone UC.
- Le secteur UCb correspond au hameau de Barraquès, où les constructions doivent se conformer à des prescriptions d'assainissement spécifiques.
- Le secteur UCp correspond au centre pénitentiaire.
- Le secteur UCv correspond à l'aire des gens du voyage

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les installations classées définies par la Loi du 19 juillet 1976, soumises à autorisation ou déclaration, qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées, dont les carrières et gravières.

Les installations et travaux divers et les dépôts de véhicules définis par l'article R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, excepté les aires de jeux, de sports ainsi que les aires de stationnement qui se conforment à l'art. UC 2.

Les terrains de camping et de caravanes sauf en secteur UCv.

Le stationnement des caravanes sauf en secteur UCv.

Les habitations légères de loisirs (HLL).

Les dépôts de vieille ferraille et de matériaux de démolition et déchets divers.

Les constructions à usage d'activités industrielles.

Les constructions à usage d'activités industrielles, incompatibles avec le voisinage des zones habitées et qui ne se conforment pas à l'art. UC 2.

Les constructions à usage agricole ou forestière et leurs annexes.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'aménagement et l'extension des aires de stationnement, de jeux et de sport sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances supplémentaires pour l'environnement immédiat.

L'implantation de projets et l'extension des constructions existantes, à usage d'activités artisanales, commerciales et services / tertiaires, et leurs dépôts, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances supplémentaires pour l'environnement immédiat.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

Cf. art. R.111-4 en annexe.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de retournement des véhicules (ex : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc....) et répondre à l'importance et à la destination de la construction.

Toute voie desservant au moins 3 constructions, doit avoir une largeur d'emprise d'au moins 4 mètres. Au-delà, les caractéristiques de largeur d'emprise doivent être définies avec l'administration.

Des prescriptions spécifiques peuvent être imposées pour des raisons de sécurité sur toutes les routes départementales.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées dans tous les secteurs sauf UCb

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité de raccordement gravitaire, il est de la responsabilité du propriétaire de réaliser sur son terrain et à la charge, tous les dispositifs appropriés pour évacuer les eaux usées dans le réseau collectif.

Assainissement des eaux usées dans le secteur UCb:

Il est de la responsabilité du propriétaire de réaliser sur son terrain et à sa charge tous les dispositifs appropriés d'assainissement autonome pour traiter et évacuer les eaux usées dans les règles de l'art et de l'aptitude des sols à les recevoir.

Assainissement des eaux pluviales

Toute construction, installation ou modification non raccordée au réseau collectif public ou ne pouvant l'être doit garantir au mieux l'infiltration au sol des eaux pluviales dans le strict respect de l'environnement et de l'aptitude des sols.

Toute construction ou changement de destination aboutissant à la création **de plus de deux logements** ainsi que les **constructions à usage commercial, artisanal de plus de 200 m² d'emprise au sol** sont soumis au respect des règles suivantes :

- Le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau communal est fixé à 10 litres par seconde et par hectare (**10 l/s/ha** - Cette limitation impose généralement la mise en place d'ouvrages de rétention des eaux pluviales).
- Pour les projets dont la surface est inférieure à 5000 m², un débit de fuite maximum de 5l/s est toléré (ce débit correspond à la limite technique actuelle des ouvrages de régulation de débit).
- Lorsque une (des) parcelle(s) est (sont) déjà desservie(s) par un dispositif individuel ou collectif de rétention, aucun dispositif supplémentaire de rétention n'est exigé en cas de réaménagement de la (les) parcelle(s) concernée(s), sous réserve de justifier que le dispositif de rétention préexistant a été dimensionné en prenant compte l'imperméabilisation nouvelle induite par le projet (la note de calcul correspondante sera jointe à la demande).

A défaut, un dispositif complémentaire est nécessaire pour les nouvelles surfaces imperméabilisées. Il est dimensionné en appliquant la méthode de calcul décrite dans le présent règlement.

- **Le demandeur devra fournir impérativement la note technique de dimensionnement de l'ouvrage de rétention** et du dispositif de régulation (pour les petits aménagements, un simple orifice ou une buse de petit diamètre n'est en général pas suffisant et il faut recourir à des ouvrages de régulation spécifiques type régulateurs Vortex ou autres).

Electricité

Lorsque les lignes publiques électriques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer, soit avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à cet alignement sauf dispositions spécifiques portées sur le règlement graphique pour les voies nécessitant une protection différente. Le respect du caractère des lieux avoisinants peut être imposé par l'administration.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que la construction ne jouxte les limites séparatives de propriété, elle respectera des marges d'isolement telles que la distance (L), mesurée horizontalement, de tout point de la construction à la limite de propriété, soit au moins égale à sa hauteur (H) avec un minimum de 3,00 m. Soit $L = H \geq 3 \text{ m}$

Des implantations différentes sont toutefois possibles à l'intérieur d'une bande de constructibilité de 15 mètres comptés à partir de l'alignement :

- Dans le cas de lotissements ou opérations d'habitations groupées, à l'exception des constructions à édifier sur les lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération.
- Sur les unités foncières de moins de 20 mètres de façade.
- Lorsque deux propriétaires s'entendent pour édifier des constructions mitoyennes.
- Pour s'accoler (pignon contre pignon) sur une construction existante du terrain mitoyen, et dans le respect des hauteurs de cette construction mitoyenne.

Les constructions dont la hauteur maximale n'excède pas 3,50 mètres à l'égout peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Des adaptations mineures peuvent être accordées pour des modifications de constructions existantes.

Les abris de jardin de 12 m² maximum et de 2,50 m de hauteur maximum à l'égout, sont autorisés au delà de la bande de constructibilité de 15 mètres

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës, en fonction des caractéristiques de l'unité foncière, de la topographie ou de la vocation des constructions.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale

La hauteur maximale de la construction est calculée du terrain naturel avant travaux - le cas échéant, au point le plus bas de la voie en pente - et au pied de la construction jusqu'à l'égout du toit. La hauteur du faîtage peut être imposée par l'administration. Les ouvrages de faibles emprises telles que les souches de cheminées, VMC etc., ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, s'ils ne dépassent pas 1 mètre de haut.

Tous les secteurs sauf UCc et UCv

La hauteur maximale ne peut excéder :

- 7,50 mètres à l'égout.
- 12 mètres au faîtage.

Secteur UCc

La hauteur maximale ne peut excéder :

- 6 mètres à l'égout.

Secteur UCv

La hauteur maximale ne peut excéder :

- 3,50 mètres à l'égout.

Hauteur relative par rapport à la largeur de la voie

Non réglementé

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET CLOTURES

Généralités

Toute restauration et construction doit être conçue en fonction du caractère du lieu et du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural, paysager et urbain.

Tout projet de construction, de modification ou de restauration peut être refusé s'il est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de l'espace dans lequel il doit s'insérer.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte, ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Implantation et volume

Le choix d'implantation d'une construction doit concourir à son insertion dans le site et dans l'environnement bâti ou non bâti. Le volume de la construction doit toujours être d'une grande simplicité.

Aspect des murs

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles, aveugles ou non visibles de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. Leurs teintes doivent respecter la palette de couleurs en annexe du présent règlement et être compatibles avec les constructions anciennes avoisinantes.

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausse pierre, etc.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, briques filées, etc.
- Les matériaux non traditionnels dans la région : pan de bois visible, etc.
- Les appareils de pierre non traditionnels.
- Les murs et les contreforts à fruit.

Sont recommandés :

- Les matériaux traditionnels, enduits (peints ou non), galets.

Sont autorisés :

- Les enduits à base de résine à condition que les couleurs soient choisies dans la palette de couleur du rapport de présentation.

Toitures

Les toitures doivent être réalisées dans des matériaux et formats de type traditionnels et de teintes de type ardoise, à l'exception des éléments de raccords.

Les formes des toitures ou terrasses doivent être simples, sans complications inutiles et s'harmoniser avec les bâtiments environnants.

Les souches de cheminées ou autres saillies de toitures doivent être, soit enduites comme les murs de la construction, soit habillées d'éléments identiques à ceux de la couverture ; dans le cas des couvertures présentant une pente, les souches de cheminées doivent être proches du faîtage.

Les lucarnes et châssis doivent s'insérer par leur volume et leur facture dans le mouvement général de la toiture, soit sous forme traditionnelle en saillie, soit en suivant la pente du toit.

Eléments de façades dans toutes les zones autres que secteur UCp

Menuiseries extérieures : les peintures des portes, fenêtres et volets doivent s'harmoniser avec la couleur des façades et des constructions environnantes. Tous les bois apparents doivent recevoir un produit de traitement à vocation de finition.

Eléments de façades dans le secteur UCp

Les murs pignons et les façades qui ont vue sur le mur d'enceinte doivent être aveugles.

Clôtures

Les clôtures sur voies publiques doivent être réalisées par un grillage de modèle simple, le tout devant être doublé d'une haie végétale.

Adaptations mineures

Cf. art. 4 du Titre I.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cf. art. R.111-4 en annexe.

Sur toute unité foncière comportant une ou des constructions, en plus de l'aménagement d'une aire de stationnement destinée aux véhicules de livraison et de service qui peut être exigé par l'administration, il doit être réservé :

- Logement individuel : 1 emplacement par logement.
- Logement collectif de 1 à 3 pièces principales : 1 emplacement par logement.
- Logement collectif de 4 pièces principales ou plus : 2 emplacements par logement.

Pour toutes autres constructions, il est exigé 1 place de stationnement pour :

- Bureaux, laboratoire : 30 m² de surface hors œuvre développée de plancher.
- Commerce : 25 m² de surface de vente.
- Restaurant : 10 m² de surface de salle de restaurant.
- Hôtel, établissement de santé, maison de retraite, établissement assimilé ou d'intérêt collectif : 1 place pour 3 chambres ou 6 lits.

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le pétitionnaire peut :

- Soit être autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 200 mètres de la construction principale.
- Soit être tenu de s'acquitter de la participation prévue pour la non-réalisation de places de stationnement conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés. Il peut être imposé un arbre de haute tige par 100 m² de terrain libre.

La surface d'espaces verts communs ne peut être inférieure à 10 % de l'unité foncière.

A toute demande de permis de construire, le pétitionnaire doit joindre un plan de paysage validé par l'administration.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les équipements publics ou d'intérêts généraux identifiés par un symbole sur le règlement graphique ou les futurs équipements privés qui démontrent leur caractère d'intérêt général ne sont pas réglementés.

Pour toutes les autres constructions, le COS est de :

- 0,50 pour les constructions individuelles.
- 0,60 pour les ensembles d'habitations en opérations groupées.
- 0,75 pour les constructions comportant des activités en rez-de-chaussée.

Secteurs UCp et UCv

Non réglementé

ZONE UH

Zone urbaine qui couvre l'emprise du Centre Hospitalier et qui est dédiée aux activités médicales ou médico-sociales. Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions à l'exception en certains lieux de l'assainissement.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les installations classées définies par la Loi du 19 juillet 1976, soumises à autorisation ou déclaration, qui ne sont pas liées à une activité médicale ou médico-sociale.

Les installations et travaux divers et les dépôts de véhicules définis par l'article R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, excepté les aires de jeux, de sports ainsi que les aires de stationnement qui se conforment à l'art. UH 2.

Les terrains de camping et de caravanes.

Le stationnement des caravanes.

Les habitations légères de loisirs (HLL).

Les dépôts de vieille ferraille et de matériaux de démolition et déchets divers.

Les constructions à usage d'activités d'habitation, industrielles, artisanales, commerciales, services / tertiaires, agricoles et hôteliers non liées à une activité médicale ou médico-sociale qui ne se conforment pas à l'art. UH 2.

Les constructions à usage forestière et leurs annexes.

ARTICLE UH 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'aménagement et l'extension des aires de stationnement, de jeux et de sport sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances supplémentaires pour l'environnement immédiat.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes, à usage d'habitation et d'activités industrielles, artisanales, commerciales, services / tertiaires, agricoles et hôteliers et leurs dépôts, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles correspondent aux conditions de l'art. UH 1.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 – ACCES ET VOIRIE

Cf. art. R.111-4 en annexe.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de retournement des véhicules (ex : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc....) et répondre à l'importance et à la destination de la construction.

Des prescriptions spécifiques peuvent être imposées pour des raisons de sécurité sur toutes les routes départementales.

ARTICLE UH 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées dans tous les secteurs

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité de raccordement gravitaire, il est de la responsabilité du propriétaire de réaliser sur son terrain et à la charge, tous les dispositifs appropriés pour évacuer les eaux usées dans le réseau collectif.

Assainissement des eaux pluviales

Toute construction, installation ou modification non raccordée au réseau collectif public ou ne pouvant l'être doit garantir au mieux l'infiltration au sol des eaux pluviales dans le strict respect de l'environnement et de l'aptitude des sols.

Toute construction ou changement de destination aboutissant à la création **de plus de deux logements** ainsi que les **constructions à usage commercial, artisanal de plus de 200 m² d'emprise au sol** sont soumis au respect des règles suivantes :

- Le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau communal est fixé à 10 litres par seconde et par hectare (**10 l/s/ha** - Cette limitation impose généralement la mise en place d'ouvrages de rétention des eaux pluviales).
- Pour les projets dont la surface est inférieure à 5000 m², un débit de fuite maximum de 5l/s est toléré (ce débit correspond à la limite technique actuelle des ouvrages de régulation de débit).

- Lorsque une (des) parcelle(s) est (sont) déjà desservie(s) par un dispositif individuel ou collectif de rétention, aucun dispositif supplémentaire de rétention n'est exigé en cas de réaménagement de la (les) parcelle(s) concernée(s), sous réserve de justifier que le dispositif de rétention préexistant a été dimensionné en prenant compte l'imperméabilisation nouvelle induite par le projet (la note de calcul correspondante sera jointe à la demande).

A défaut, un dispositif complémentaire est nécessaire pour les nouvelles surfaces imperméabilisées. Il est dimensionné en appliquant la méthode de calcul décrite dans le présent règlement.

- **Le demandeur devra fournir impérativement la note technique de dimensionnement de l'ouvrage de rétention** et du dispositif de régulation (pour les petits aménagements, un simple orifice ou une buse de petit diamètre n'est en général pas suffisant et il faut recourir à des ouvrages de régulation spécifiques type régulateurs Vortex ou autres).

Electricité

Lorsque les lignes publiques électriques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

ARTICLE UH 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UH 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Un recul de 75 m est imposé pour les RD 817 et RD 129 pour toute construction exceptée :

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- Les bâtiments d'exploitation agricole liés aux activités médicales ou médico-sociales.
- Les réseaux d'intérêt publics.

ARTICLE UH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que la construction ne jouxte les limites séparatives de propriété, elle respectera des marges d'isolement telles que la distance (L), mesurée horizontalement, de tout point de la construction à la limite de propriété, soit au moins égale à sa hauteur (H) avec un minimum de 3,00 m. Soit $L = H \geq 3 \text{ m}$

Les constructions dont la hauteur maximale n'excède pas 3,50 mètres à l'égout peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Des adaptations mineures peuvent être accordées pour des modifications de constructions existantes.

ARTICLE UH 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës, en fonction des caractéristiques de l'unité foncière, de la topographie ou de la vocation des constructions.

ARTICLE UH 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UH 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale

La hauteur maximale de la construction est calculée du terrain naturel avant travaux - le cas échéant, au point le plus bas de la voie en pente - et au pied de la construction jusqu'à l'égout du toit. La hauteur du faitage peut être imposée par l'administration. Les ouvrages de faibles emprises telles que les souches de cheminées, VMC etc., ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, s'ils ne dépassent pas 1 mètre de haut.

La hauteur maximale ne peut excéder :

- 13 mètres à l'égout.

Hauteur relative par rapport à la largeur de la voie

La hauteur de la construction doit être telle que la différence d'altitude (H) entre tout point de celle-ci et le point le plus proche de l'alignement opposé ne puisse dépasser la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H=L$), augmentée, s'il y a lieu, de la profondeur de la (ou des) marge(s) de reculement au droit de la façade considérée ($H=L+$).

ARTICLE UH 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET CLOTURES

Généralités

Toute restauration et construction doit être conçue en fonction du caractère du lieu et du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural, paysager et urbain.

Tout projet de construction, de modification ou de restauration peut être refusé s'il est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de l'espace dans lequel il doit s'insérer.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte, ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Implantation et volume

Le choix d'implantation d'une construction doit concourir à son insertion dans le site et dans l'environnement bâti ou non bâti. Le volume de la construction doit toujours être d'une grande simplicité.

Aspect des murs

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles, aveugles ou non visibles de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. Leurs teintes doivent respecter la palette de couleurs en annexe du présent règlement et être compatibles avec les constructions anciennes avoisinantes.

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausse pierre, etc.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, briques filées, etc.
- Les matériaux non traditionnels dans la région : pan de bois visible, etc.
- Les appareils de pierre non traditionnels.
- Les murs et les contreforts à fruit.

Sont recommandés :

- Les matériaux traditionnels, enduits (peints ou non), galets.

Sont autorisés :

- Les enduits à base de résine à condition que les couleurs soient choisies dans la palette de couleur du rapport de présentation.

Toitures

Les toitures doivent être réalisées dans des matériaux et formats de type traditionnels et de teintes de type ardoise, à l'exception des éléments de raccords.

Les formes des toitures ou terrasses doivent être simples, sans complications inutiles et s'harmoniser avec les bâtiments environnants.

Les souches de cheminées ou autres saillies de toitures doivent être, soit enduites comme les murs de la construction, soit habillées d'éléments identiques à ceux de la couverture ; dans le cas des couvertures présentant une pente, les souches de cheminées doivent être proches du faîtage.

Les lucarnes et châssis doivent s'insérer par leur volume et leur facture dans le mouvement général de la toiture, soit sous forme traditionnelle en saillie, soit en suivant la pente du toit.

Eléments de façades

Menuiseries extérieures : les peintures des portes, fenêtres et volets doivent s'harmoniser avec la couleur des façades et des constructions environnantes. Tous les bois apparents doivent recevoir un produit de traitement à vocation de finition.

Clôtures

Les clôtures sur voies publiques doivent être réalisées dans les matériaux et couleurs identiques aux critères traditionnels. Elles peuvent comporter un mur plein d'une hauteur adaptée à son environnement immédiat.

Adaptations mineures

Cf. art. 4 du Titre I.

ARTICLE UH 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cf. art. R.111-4 en annexe.

Sur toute unité foncière comportant une ou des constructions, en plus de l'aménagement d'une aire de stationnement destinée aux véhicules de livraison et de service qui peut être exigé par l'administration, il doit être réservé :

- Logement individuel : 1 emplacement par logement.
- Logement collectif de 1 à 3 pièces principales : 1 emplacement par logement.
- Logement collectif de 4 pièces principales ou plus : 2 emplacements par logement.

Pour toutes autres constructions, il est exigé 1 place de stationnement pour :

- Bureaux, laboratoire : 30 m² de surface hors œuvre développée de plancher.
- Etablissement de santé, maison de retraite, établissement assimilé ou d'intérêt collectif : 1 place pour 3 chambres ou 6 lits.

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le pétitionnaire peut :

- Soit être autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 200 mètres de la construction principale.
- Soit être tenu de s'acquitter de la participation prévue pour la non-réalisation de places de stationnement conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UH 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés. Il peut être imposé un arbre de haute tige par 100 m² de terrain libre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de terrain.

A toute demande de permis de construire, le pétitionnaire doit joindre un plan de paysagement validé par l'administration.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE UI

Zone urbaine destinée aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de services. La zone UI intègre des secteurs :

- Le secteur U1a correspond à la zone artisanale existante de la Bounade.
- Le secteur U1b correspond aux zones artisanales et commerciales de La Ramondia et dont les aménagements doivent se conformer aux prescriptions de l'étude Amendement Dupont réalisée en mai 2007 et annexée au présent PLU.
- Le secteur U1b64 correspond aux zones artisanales et commerciales de La Ramondia dans la bande des 100 m de l'axe de l'A 64, dont les aménagements doivent se conformer aux prescriptions de l'étude Amendement Dupont réalisée en mai 2007 et annexée au présent PLU.
- Le secteur U1c correspond au pôle environnemental au nord de la zone agglomérée.
- Le secteur U1d correspond aux zones artisanales et industrielles de Peyrehitte et dont les aménagements doivent se conformer aux prescriptions de l'étude Amendement Dupont réalisée en mai 2007 et annexée au présent PLU.
- Le secteur U1d64 correspond aux zones artisanales et industrielles de Peyrehitte dans la bande des 100 m de l'axe de l'A 64 et jusqu'à la limite administrative avec la commune de Capvern, dont les aménagements doivent se conformer aux prescriptions de l'étude Amendement Dupont réalisée en mai 2007 et annexée au présent PLU.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage d'habitations qui ne se conforment pas à l'art. UI 2.

Les affouillements et exhaussements des sols qui ne se conforment pas à l'art. UI 2.

Les carrières et gravières.

Les terrains de camping et de caravanes.

Le stationnement des caravanes.

Les habitations légères de loisir (HLL).

Les constructions à usage agricole ou forestière et leurs annexes.

Sont aussi interdites dans le Secteur U1a

Les activités industrielles.

Sont aussi interdites dans le Secteur U1b et U1b64

Les activités industrielles.

Tous stockage et réserve à ciel ouvert donnant sur l'A 64.

Sont aussi interdites dans le Secteur Ulc

Les activités de commerces.

Sont aussi interdites dans le Secteur Uld64

Tous stockage et réserve à ciel ouvert donnant sur l'A 64.

ARTICLE UI 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous condition, les affouillements et exhaussement de sols lorsqu'ils sont liés aux ouvrages d'évacuation et de traitement des eaux pluviales ainsi que ceux liés aux vestiges archéologiques à condition que tous soient fait après diagnostic, avec l'autorisation et les prescriptions de la DRAC / Service Régional de l'Archéologie et de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Sont admis sous condition, les constructions à usage d'habitation, sous réserve :

- Qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, et dans la limite d'une habitation par activité.
- Que la surface affectée à l'habitation n'excède 30 % de la surface de plancher de l'activité en question.
- Que l'habitation fasse partie intégrante de la construction abritant l'activité en question.

Dans le secteur Ulc, sont aussi admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements des sols liés aux constructions et à l'aménagement d'une zone.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 – ACCES ET VOIRIE

Cf. art. R.111-4 en annexe.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de retournement des véhicules (ex : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc....) et répondre à l'importance et à la destination de la construction.

Des prescriptions spécifiques peuvent être imposées pour des raisons de sécurité sur toutes les routes départementales.

Le long des RD 939, 929 et 717,

Les voies et accès devront être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf étude Amendement Dupont avril 2012).

ARTICLE UI 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité de raccordement gravitaire, il est de la responsabilité du propriétaire de réaliser sur son terrain et à sa charge tous les dispositifs appropriés pour évacuer les eaux usées dans le réseau collectif.

Le branchement des eaux résiduaires industrielles sur le réseau d'assainissement collectif public doit se conformer à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées en Secteur UIc

Il est de la responsabilité du propriétaire de réaliser sur son terrain et à sa charge tous les dispositifs appropriés d'assainissement autonome pour traiter et évacuer les eaux usées dans les règles de l'art et de l'aptitude des sols à les recevoir.

Assainissement des eaux pluviales dans le secteur UI et ses sous secteurs :

L'écoulement, la collecte et le stockage des eaux pluviales doivent être réglés à l'échelle de l'unité foncière.

Zone de dépollution des eaux pluviales, principe de gestion :

Tous les rejets pluviaux (superficiels comme souterrains) et surtout s'ils sont susceptibles d'entraîner des risques particuliers de pollution, se doivent de respecter les objectifs fixés par la réglementation en vigueur en la matière, et notamment la loi sur l'eau, la loi sur les installations classées pour la protection de l'environnement, le SDAGE Adour-Garonne, ainsi que le SAGE le cas échéant.

Par ailleurs, le décret n° 77.254 du 8 mars 1977 interdit le déversement dans les eaux superficielles et souterraines par rejet direct ou après ruissellement sur le sol ou infiltration, des eaux chargées d'hydrocarbures ou huiles.

En outre, les zones potentiellement polluantes devront être équipées :

⇒ Pour les zones à risque de pollution accidentelle :

- de dispositifs de piégeage des pollutions accidentelles (de type séparateurs à hydrocarbures permettant d'éviter les effets de chocs sur les milieux récepteurs ;
- d'un volume de rétention étanche destiné au confinement d'une pollution accidentelle ;

⇒ Par temps sec, équipé de vannes d'isolement et d'un bypass,

⇒ Pour les zones où des risques de pollution chronique sont identifiées:

- de dispositifs de prétraitement adaptés à l'activité du site (dégrilleur, débourbeur, déshuileur, séparateur à hydrocarbures, ...).
- De dispositifs de traitement des eaux pluviales par décantation. Les dispositifs de type bassin de décantation des eaux pluviales sont à privilégier. Des dispositifs de type décanteur particulaire pourront également être envisagés. Les bassins utilisés pour l'écrêtement des débits pourront éventuellement être utilisés pour la dépollution des eaux pluviales.

Le zonage annexé au PLU s'applique aux surfaces imperméabilisées pouvant générer une pollution des eaux pluviales et de ruissellement, réparties en deux classes :

⇒ Zones à risque de pollution accidentelle :

- voiries et zones de circulation susceptibles d'accueillir des véhicules transportant des matières polluantes,
- aires de stockage découvertes de substances polluantes,
- aires de distribution de carburant ou dépôts d'hydrocarbures.

⇒ Zones à risque de pollution chronique :

- parking découvert d'une taille supérieure à 50 places pour les véhicules légers ou 5 places pour les véhicules de type poids lourds,
- aire de lavage de véhicules ou d'engins.
-

En l'absence de prescriptions spécifiques de la Police de l'Eau des Hautes-Pyrénées, les ouvrages de traitement seront dimensionnés sur la base d'une **pluie annuelle**.

Pour le traitement de la pollution chronique, un volume de stockage minimal de 200 m³/ha imperméabilisés sera retenu en cas de traitement par bassin de décantation.

En cas de risque de pollution accidentelle, les ouvrages de confinement mis en place auront un volume utile de 30 m³ minimum.

La note de calcul ou la notice constructeur de chaque ouvrage devra être fournie à la demande de permis de construire.

Assainissement des eaux pluviales en Secteurs UIb, UIb64, UId et UId64

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, un aménagement global doit être prévu pour l'écoulement, la collecte et le stockage des eaux pluviales de toute l'opération (noues, fossés, tranchées drainantes, puits d'infiltration, chaussées à structure réservoir, bassins secs et bassins en eau etc.). Les bassins d'orage nécessaires aux opérations autorisées peuvent être aménagés de façon à permettre d'autres usages (espaces verts, espaces collectifs, circulations piétonnes, plantation etc.), à condition que la sécurité des usagers soit assurée.

Electricité

Lorsque les lignes publiques électriques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

ARTICLE UI 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance minimum de 5 mètres, sauf dispositions spécifiques portées sur le règlement graphique pour les voies nécessitant une protection différente ou pour les voies citées ci-après. Le respect du caractère des lieux avoisinants peut être imposé par l'administration.

Dans les Secteurs UIb64 et UId64

- Le long de l'autoroute A 64, un alignement des constructions à 50 mètres de l'axe de la voie est imposé.

Dans les Secteurs UI, UIb UIb64 UId et UId64

- Le long des RD 939, 929 et 717, les constructions doivent s'implanter à 20 mètres minimum par rapport à l'axe des voies.
- Le long de la rue des Cités, les constructions doivent être implantées avec le même recul que les constructions existantes.

ARTICLE UI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être à une distance (L) des limites de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (H) et jamais inférieure à 5 mètres. $L=H \geq 5$ m.

Dans le Secteur UIa

- Des prescriptions différentes peuvent être appliquées afin de corroborer à l'étroitesse des parcelles.

Dans les Secteurs UI, UIb et UId

Les constructions peuvent être implantées à 0 ou 5 mètres de la limite séparative.

ARTICLE UI 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 5 mètres, sauf nécessités techniques justifiées.

Dans le Secteur U1a

- Des prescriptions différentes peuvent être appliquées afin de corroborer à l'étroitesse des parcelles.

ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UI 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale

La hauteur maximale de la construction est calculée du terrain naturel avant travaux - le cas échéant, au point le plus bas de la voie en pente - et au pied de la construction jusqu'à l'égout du toit. La hauteur du faîtage peut être imposée par l'administration. Les ouvrages de faibles emprises telles que les souches de cheminées, VMC etc., ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, s'ils ne dépassent pas 1 mètre de haut.

Dans tous les secteurs sauf UIb64 et UId64

Non réglementé.

Dans les secteurs UIb64 et UId64

La hauteur maximale ne peut dépasser 10 mètres à l'égout, ou à l'acrotère dans le cas des toits-terrasses.

Le long des RD 939, 929 et 717,

Dans une bande de 20m à compter de l'alignement minimum de 20 mètres pris depuis l'axe des voies, la hauteur maximale ne peut dépasser 8 mètres à l'égout, ou à l'acrotère dans le cas des toits-terrasses.

En tout état de cause, toute hauteur est à apprécier en fonction des caractéristiques du projet et doit être justifiée par un plan d'aménagement d'ensemble validé par l'administration, des hauteurs supérieures pouvant être autorisées sur justification technique.

En tout état de cause, toute hauteur est à apprécier en fonction des caractéristiques du projet et doit être justifiée par un plan d'aménagement d'ensemble validé par l'administration

Hauteur relative par rapport à la largeur de la voie

Non réglementé

ARTICLE UI 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET CLOTURES

Généralités

Toute restauration et construction doit être conçue en fonction du caractère du lieu et du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural, paysager et urbain.

Tout projet de construction, de modification ou de restauration peut être refusé s'il est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de l'espace dans lequel il doit s'insérer.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte, ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Le confort acoustique des constructions doit être pris en compte et démontré par le pétitionnaire.

Implantation et volume

Le choix d'implantation d'une construction doit concourir à son insertion dans le site et dans l'environnement bâti ou non bâti. Le volume de la construction doit toujours être d'une grande simplicité.

Aspect des murs

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles, aveugles ou non visibles de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. Leurs teintes doivent rester sobres.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, briques filées, etc.
- Les murs et les contreforts à fruit.

Le long des RD 939, 929 et 717,

L'utilisation de matériaux et de techniques environnementales innovantes est souhaitable.

Toitures

Les toitures doivent être réalisées dans des matériaux et formats de type traditionnels et de teintes de type ardoise, à l'exception des éléments de raccords.

Les formes des toitures ou terrasses doivent être simples, sans complications inutiles et s'harmoniser avec les bâtiments environnants.

Les souches de cheminées ou autres saillies de toitures doivent être, soit enduites comme les murs de la construction, soit habillées d'éléments identiques à ceux de la couverture ; dans le cas des couvertures présentant une pente, les souches de cheminées doivent être proches du faîtage.

Les lucarnes et châssis doivent s'insérer par leur volume et leur facture dans le mouvement général de la toiture, soit sous forme traditionnelle en saillie, soit en suivant la pente du toit.

Constructions annexes

Les murs et toitures des annexes doivent être traités avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps de la construction principale.

Éléments de façades

Menuiseries extérieures : les peintures des portes, fenêtres et volets doivent s'harmoniser avec la couleur des façades et des constructions environnantes. Tous les bois apparents doivent recevoir un produit de traitement à vocation de finition.

Clôtures

Les clôtures sont facultatives. Lorsqu'elles deviennent indispensables pour l'activité, les prescriptions sont les suivantes :

- Les clôtures ou doublement de clôtures réalisées en végétation mortes (cannages,...) sont interdites.
- Les clôtures transparentes doivent être doublées d'une haie vive ou sous forme de grillage en panneaux rigides.
- Le plan de clôture doit être validé par l'administration.

Dans les Secteurs UIb et UId

Les clôtures en limite séparative latérales doivent être plantées d'un rideau de grands arbres de feuillus, en particulier à proximité des fossés, le cas échéant.

Aires de stockage

Les aires de stockage à l'air libre doivent être protégées par des écrans visuels végétalisés.

Dans les secteurs UIb64 et UId64

Les aires de stockage sont interdites le long de la RD 939 et de l'autoroute A 64.

Le long des RD 939, 929 et 717

Dans une bande de 20m à compter de l'alignement minimum de 20 mètres pris depuis l'axe des voies, les aires de stockage sont interdites.

Adaptations mineures

Cf. art. 4 du Titre I.

ARTICLE UI 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cf. art. R.111-4 en annexe.

Sur toute unité foncière comportant une ou des constructions, en plus de l'aménagement d'une aire de stationnement destinée aux véhicules de livraison et de service qui peut être exigé par l'administration, il doit être réservé :

- Logement individuel : 1 emplacement par logement.

Pour toutes autres constructions, il est exigé 1 place de stationnement pour :

- Bureaux, laboratoire, atelier : 30 m² de surface hors œuvre développée de plancher.
- Activités industrielles : les places proposées seront en rapport avec l'activité développée
- Commerce : 25 m² de surface de vente.
- Restaurant : 10 m² de surface de salle de restaurant.
- Hôtel : 1 chambre ou 2 lits.

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le pétitionnaire peut :

- Soit être autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 200 mètres de la construction principale.
- Soit être tenu de s'acquitter de la participation prévue pour la non-réalisation de places de stationnement conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport individuel, il doit être ajouté les aires nécessaires pour le stationnement des camions et des divers véhicules utilitaires, et une aire suffisante pour le stationnement des deux roues.

ARTICLE UI 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés. Il peut être imposé un arbre de haute tige par 100 m² de terrain libre.

Des rideaux d'arbres ou de haies vives à mélange feuillus et persistants rustiques doivent masquer les aires de stockages extérieures ainsi que les dépôts éventuels.

Les surfaces libres de toute construction ou de stockage, y compris les aires de stationnement découvertes doivent être plantées.

A toute demande de permis de construire, le pétitionnaire doit joindre un plan de paysagement validé par l'administration.

Dans les Secteurs UIb, UIb64, UId et UId64

Au moins 50 % des espaces libres doivent être traités en espace vert et enherbé.

Dans les Secteurs UIb64 et UId64 et le long de la bande de 20m à compter de l'alignement minimum de 20 mètres pris depuis l'axe des RD939, 929 et 717 :

Dans les Secteurs UIb64 et UId64

Les espaces extérieurs doivent proposer un projet paysager compatible avec l'étude « L. 111-1-4 » annexée au présent PLU.

Les espaces tournés vers l'A 64, situés dans une bande de 10 mètres (entre l'alignement des constructions côté A64 et la limite d'emprise privée), doivent recevoir des aménagements paysagers de qualité (plantations basses, enherbement...). En aucun cas, ces espaces ne doivent être utilisés comme zones de dépôt, de réserve ou de stockage.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE UL

Zone urbaine équipée et réservée au golf de Lannemezan.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations, utilisations et constructions neuves qui ne seraient pas liées à une construction ou installation existante.

Les affouillements et exhaussements de sols qui ne se conforment pas à l'art. UL 2.

ARTICLE UL 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les équipements et installations sanitaires, sportifs et de loisirs de petites dimensions sous réserve de leur intégration paysagère.
- Les ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve de leur intégration paysagère.
- Les habitations légères de loisirs (HLL).
- La réhabilitation des constructions existantes dans leur fonction d'origine ou avec changement de destination et extension sous réserve que celle-ci n'augmente pas la surface hors œuvre nette (SHON) de 50 %.
- Les constructions nouvelles de 20 m² ou moins et situées à moins de 50 m du bâtiment principal.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 – ACCES ET VOIRIE

Cf. art. R.111-4 en annexe.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de retournement des véhicules (ex : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc....) et répondre à l'importance et à la destination de la construction.

Toute voie desservant au moins 3 constructions, doit avoir une largeur d'emprise d'au moins 4 mètres. Au-delà, les caractéristiques de largeur d'emprise doivent être définies avec l'administration.

Des prescriptions spécifiques peuvent être imposées pour des raisons de sécurité sur toutes les routes départementales.

ARTICLE UL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées dans tous les secteurs

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité de raccordement gravitaire, il est de la responsabilité du propriétaire de réaliser sur son terrain et à la charge, tous les dispositifs appropriés pour évacuer les eaux usées dans le réseau collectif.

Assainissement des eaux pluviales

Toute construction, installation ou modification non raccordée au réseau collectif public ou ne pouvant l'être doit garantir au mieux l'infiltration au sol des eaux pluviales dans le strict respect de l'environnement et de l'aptitude des sols.

Toute construction ou changement de destination aboutissant à la création **de plus de deux logements** ainsi que les **constructions à usage commercial, artisanal de plus de 200 m² d'emprise au sol** sont soumis au respect des règles suivantes :

- Le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau communal est fixé à 10 litres par seconde et par hectare (**10 l/s/ha** - Cette limitation impose généralement la mise en place d'ouvrages de rétention des eaux pluviales).
- Pour les projets dont la surface est inférieure à 5000 m², un débit de fuite maximum de 5l/s est toléré (ce débit correspond à la limite technique actuelle des ouvrages de régulation de débit).
- Lorsque une (des) parcelle(s) est (sont) déjà desservie(s) par un dispositif individuel ou collectif de rétention, aucun dispositif supplémentaire de rétention n'est exigé en cas de réaménagement de la (les) parcelle(s) concernée(s), sous réserve de justifier que le dispositif de rétention préexistant a été dimensionné en prenant compte l'imperméabilisation nouvelle induite par le projet (la note de calcul correspondante sera jointe à la demande).

A défaut, un dispositif complémentaire est nécessaire pour les nouvelles surfaces imperméabilisées. Il est dimensionné en appliquant la méthode de calcul décrite dans le présent règlement.

- **Le demandeur devra fournir impérativement la note technique de dimensionnement de l'ouvrage de rétention** et du dispositif de régulation (pour les petits aménagements, un simple orifice ou une buse de petit

diamètre n'est en général pas suffisant et il faut recourir à des ouvrages de régulation spécifiques type régulateurs Vortex ou autres).

Electricité

Lorsque les lignes publiques électriques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

ARTICLE UL 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer, soit avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à cet alignement sauf dispositions spécifiques portées sur le règlement graphique pour les voies nécessitant une protection différente. Le respect du caractère des lieux avoisinants peut être imposé par l'administration.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus sont possibles en respectant la règle « $H = L$ » où H correspond à la hauteur du bâtiment et L à la distance de celui-ci par rapport à la limite de l'alignement opposé :

- Pour l'extension de constructions anciennes sans toutefois être inférieure à l'alignement de la construction existante.
- Pour tenir compte de l'implantation de constructions riveraines ou compléter un alignement de façade existant.
- En raison de la topographie des lieux.
- Pour l'extension ou la modification d'une construction existante.

ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que la construction ne jouxte les limites séparatives de propriété, elle respectera des marges d'isolement telles que la distance (L), mesurée horizontalement, de tout point de la construction à la limite de propriété, soit au moins égale à sa hauteur (H) avec un minimum de 3,00 m. Soit $L = H \geq 3$ m

Les constructions dont la hauteur maximale n'excède pas 3,50 mètres à l'égout peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Des adaptations mineures peuvent être accordées pour des modifications de constructions existantes.

ARTICLE UL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës, en fonction des caractéristiques de l'unité foncière, de la topographie ou de la vocation des constructions.

ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UL 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONSHauteur maximale

La hauteur maximale de la construction est calculée du terrain naturel avant travaux - le cas échéant, au point le plus bas de la voie en pente - et au pied de la construction jusqu'à l'égout du toit. La hauteur du faîtage peut être imposée par l'administration. Les ouvrages de faibles emprises telles que les souches de cheminées, VMC etc., ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, s'ils ne dépassent pas 1 mètre de haut.

La hauteur maximale ne peut excéder :

- 6 mètres à l'égout ;
- 8 mètres au faîtage ;

ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET CLOTURES

Généralités

Toute restauration et construction doit être conçue en fonction du caractère du lieu et du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural, paysager et urbain.

Tout projet de construction, de modification ou de restauration peut être refusé s'il est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de l'espace dans lequel il doit s'insérer.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte, ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Implantation et volume

Le choix d'implantation d'une construction doit concourir à son insertion dans le site et dans l'environnement bâti ou non bâti. Le volume de la construction doit toujours être d'une grande simplicité.

Aspect des murs

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles, aveugles ou non visibles de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. Leurs teintes doivent respecter la palette de couleurs en annexe du présent règlement et être compatibles avec les constructions anciennes avoisinantes.

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausse pierre, etc.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, briques filées, etc.
- Les matériaux non traditionnels dans la région : pan de bois visible, etc.
- Les appareils de pierre non traditionnels.
- Les murs et les contreforts à fruit.

Sont recommandés :

- Les matériaux traditionnels, enduits (peints ou non), galets.

Sont autorisés :

- Les enduits à base de résine à condition que les couleurs soient choisies dans la palette de couleur du rapport de présentation.

Toitures

Les toitures doivent être réalisées dans des matériaux et formats de type traditionnels et de teintes de type ardoise, à l'exception des éléments de raccords.

Les formes des toitures ou terrasses doivent être simples, sans complications inutiles et s'harmoniser avec les bâtiments environnants.

Les souches de cheminées ou autres saillies de toitures doivent être, soit enduites comme les murs de la construction, soit habillées d'éléments identiques à ceux de la

couverture ; dans le cas des couvertures présentant une pente, les souches de cheminées doivent être proches du faîtage.

Les lucarnes et châssis doivent s'insérer par leur volume et leur facture dans le mouvement général de la toiture, soit sous forme traditionnelle en saillie, soit en suivant la pente du toit.

Eléments de façades

Menuiseries extérieures : les peintures des portes, fenêtres et volets doivent s'harmoniser avec la couleur des façades et des constructions environnantes. Tous les bois apparents doivent recevoir un produit de traitement à vocation de finition.

Clôtures

Les clôtures sur voies publiques doivent être réalisées dans les matériaux et couleurs identiques aux critères traditionnels. Elles peuvent comporter un mur plein d'une hauteur adaptée à son environnement immédiat.

Adaptations mineures

Cf. art. 4 du Titre I.

ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cf. art. R.111-4 en annexe.

Sur toute unité foncière comportant une ou des constructions, en plus de l'aménagement d'une aire de stationnement destinée aux véhicules de livraison et de service qui peut être exigé par l'administration, il doit être réservé :

- Logement individuel : 1 emplacement par logement.

Pour toutes autres constructions, il est exigé 1 place de stationnement pour :

- Bureaux : 30 m² de surface hors œuvre développée de plancher.
- Commerce : 25 m² de surface de vente.
- Restaurant : 10 m² de surface de salle de restaurant.
- Hôtel : 3 chambres ou 6 lits.

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le pétitionnaire peut :

- Soit être autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 200 mètres de la construction principale.
- Soit être tenu de s'acquitter de la participation prévue pour la non-réalisation de places de stationnement conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés. Il peut être imposé un arbre de haute tige par 100 m² de terrain libre.

A toute demande de permis de construire, le pétitionnaire doit joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants, les arbres à abattre pour les constructions et les emplacements des plantations à faire.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de terrain.

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

Au moins 40 % de l'unité foncière doit être traité en espace vert en pleine terre.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est de 0,2.

TITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A URBANISER (AU)

ZONE 1AU

Zone à caractère naturel ou très partiellement urbanisée destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme, après validation par l'administration d'un plan d'aménagement d'ensemble conforme au PADD et s'appuyant sur une recherche architecturale et environnementale pour tous les projets. Les équipements publics nécessaires à la desserte de chaque zone sont en périphérie immédiate et présentent une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

La zone 1AU intègre des secteurs :

- 1AUcm : zone à urbaniser en faveur d'une vocation et occupation à dominante mixte habitat / activités économiques, et sous réserve de l'approbation par l'administration d'un plan d'aménagement d'ensemble global ou partiel mais cohérent avec une vision globale de la zone.
- 1AUcm64 : zone à urbaniser en faveur d'une vocation et occupation à dominante mixte habitat / activités économiques, dans la bande des 100 m de l'axe de l'A 64, dont les aménagements doivent se conformer aux prescriptions de l'étude Amendement Dupont réalisée en mai 2007 et annexée au présent PLU.
- 1AUe : zone à urbaniser en faveur d'une vocation et occupation à dominante économique.
- 1AUe64 : zone à urbaniser en faveur d'une vocation et occupation à dominante économique dans la bande des 100 m de l'axe de l'A 64, dont les aménagements doivent se conformer aux prescriptions de l'étude Amendement Dupont réalisée en mai 2007 et annexée au présent PLU.
- 1AUh : zone à urbaniser en faveur d'une vocation et occupation à dominante d'habitations et des équipements publics d'accompagnement, de proximité ou d'intérêt général.
- 1AUm : zone à urbaniser en faveur d'une vocation et occupation mixte à usage d'habitations et d'activités économiques.
- 1AUt : zone à urbaniser en faveur d'une vocation et occupation mixte (économique, hébergement, services..) dédié à la promotion du territoire.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toutes les zones et secteurs 1AU (à l'exception des installations d'intérêt général et notamment les activités liées aux réseaux ferrés dans la zone 1 AUcm) :

- Les installations classées définies par la Loi du 19 juillet 1976, soumises à autorisation, dont les carrières et gravières,.
- Les terrains de camping et de caravanes.
- Le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs (HLL).
- Les dépôts de vieille ferraille et de matériaux de démolition et déchets divers.
- Les constructions à usage agricole ou forestière et leurs annexes.

Dans les secteurs 1AUe

- Les constructions à usage d'habitation qui ne se conforment pas à l'art.1AU 2.

Sont aussi interdites dans les Secteurs 1AUcm64 et 1AUe64

- Tous stockage et réserve à ciel ouvert donnant sur l'A 64.

Dans les secteurs 1AUh

- Les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, commerciales et services / tertiaires.

Dans les secteurs 1AUm

- Les constructions à usage d'activités industrielles.

Dans les secteurs 1AUt

- Les constructions à usage d'activités industrielles.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et leur desserte doivent respecter les indications désignées dans un plan d'aménagement d'ensemble réalisé en concertation avec l'administration et validée par celle-ci.

Dans le secteur 1AUe

Sont admis sous condition, les constructions à usage d'habitation, sous réserve :

- Qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, et dans la limite d'une habitation par activité.

- Que la surface affectée à l'habitation n'excède 30 % de la surface hors œuvre nette (SHON) de l'activité en question.
- Que l'habitation fasse partie intégrante de la construction abritant l'activité

Dans le secteur 1AUcm

Sont admis sous condition, les affouillements et exhaussement de sols lorsqu'ils sont liés aux ouvrages d'évacuation et de traitement des eaux pluviales, à l'entretien et l'exploitation des infrastructures ferroviaires ainsi que ceux liés aux vestiges archéologiques à condition que tous soient fait après diagnostic, avec l'autorisation et les prescriptions de la DRAC / Service Régional de l'Archéologie et de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Cf. art. R.111-4 en annexe.

A l'exception des travaux et constructions liés aux réseaux ferrés, les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de retournement des véhicules (ex : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc....) et répondre à l'importance et à la destination de la construction.

Des prescriptions spécifiques peuvent être imposées pour des raisons de sécurité sur toutes les routes départementales.

Le long des RD 939, 929

Les voies et accès devront être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf étude Amendement Dupont avril 2012).

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les zones destinées à recevoir de l'habitat :

Assainissement des eaux usées dans tous les secteurs

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité de raccordement gravitaire, il est de la responsabilité du propriétaire de réaliser sur son terrain et à la charge, tous les dispositifs appropriés pour évacuer les eaux usées dans le réseau collectif.

Assainissement des eaux pluviales

Toute construction, installation ou modification non raccordée au réseau collectif public ou ne pouvant l'être doit garantir au mieux l'infiltration au sol des eaux pluviales dans le strict respect de l'environnement et de l'aptitude des sols.

Toute construction ou changement de destination aboutissant à la création **de plus de deux logements** ainsi que les **constructions à usage commercial, artisanal de plus de 200 m² d'emprise au sol** sont soumis au respect des règles suivantes :

- Le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau communal est fixé à 10 litres par seconde et par hectare (**10 l/s/ha** - Cette limitation impose généralement la mise en place d'ouvrages de rétention des eaux pluviales).
- Pour les projets dont la surface est inférieure à 5000 m², un débit de fuite maximum de 5l/s est toléré (ce débit correspond à la limite technique actuelle des ouvrages de régulation de débit).
- Lorsque une (des) parcelle(s) est (sont) déjà desservie(s) par un dispositif individuel ou collectif de rétention, aucun dispositif supplémentaire de rétention n'est exigé en cas de réaménagement de la (les) parcelle(s) concernée(s), sous réserve de justifier que le dispositif de rétention préexistant a été dimensionné en prenant compte l'imperméabilisation nouvelle induite par le projet (la note de calcul correspondante sera jointe à la demande).

A défaut, un dispositif complémentaire est nécessaire pour les nouvelles surfaces imperméabilisées. Il est dimensionné en appliquant la méthode de calcul décrite dans le présent règlement.

- **Le demandeur devra fournir impérativement la note technique de dimensionnement de l'ouvrage de rétention** et du dispositif de régulation (pour les petits aménagements, un simple orifice ou une buse de petit diamètre n'est en général pas suffisant et il faut recourir à des ouvrages de régulation spécifiques type régulateurs Vortex ou autres).

Pour les secteurs destinées à recevoir des activités économiques :

Assainissement des eaux usées dans tous les secteurs

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité de raccordement gravitaire, il est de la responsabilité du propriétaire de réaliser sur son terrain et à la charge, tous les dispositifs appropriés pour évacuer les eaux usées dans le réseau collectif.

Assainissement des eaux pluviales

L'écoulement, la collecte et le stockage des eaux pluviales doivent être réglés à l'échelle de l'unité foncière.

Zone de dépollution des eaux pluviales, principe de gestion :

Tous les rejets pluviaux (superficiels comme souterrains) et surtout s'ils sont susceptibles d'entraîner des risques particuliers de pollution, se doivent de respecter les objectifs fixés par la réglementation en vigueur en la matière, et notamment la loi sur l'eau, la loi sur les installations classées pour la protection de l'environnement, le SDAGE Adour-Garonne, ainsi que le SAGE le cas échéant.

Par ailleurs, le décret n° 77.254 du 8 mars 1977 interdit le déversement dans les eaux superficielles et souterraines par rejet direct ou après ruissellement sur le sol ou infiltration, des eaux chargées d'hydrocarbures ou huiles.

En outre, les zones potentiellement polluantes devront être équipées :

⇒ Pour les zones à risque de pollution accidentelle :

- de dispositifs de piégeage des pollutions accidentelles (de type séparateurs à hydrocarbures permettant d'éviter les effets de chocs sur les milieux récepteurs ;
- d'un volume de rétention étanche destiné au confinement d'une pollution accidentelle ;

⇒ Par temps sec, équipé de vannes d'isolement et d'un bypass,

⇒ Pour les zones où des risques de pollution chronique sont identifiées:

- de dispositifs de prétraitement adaptés à l'activité du site (dégrilleur, débourbeur, déshuileur, séparateur à hydrocarbures, ...).
- De dispositifs de traitement des eaux pluviales par décantation. Les dispositifs de type bassin de décantation des eaux pluviales sont à privilégier. Des dispositifs de type décanteur particulière pourront également être envisagés. Les bassins utilisés pour l'écrêtement des débits pourront éventuellement être utilisés pour la dépollution des eaux pluviales.

Le zonage annexé au PLU s'applique aux surfaces imperméabilisées pouvant générer une pollution des eaux pluviales et de ruissellement, réparties en deux classes :

⇒ Zones à risque de pollution accidentelle :

- voiries et zones de circulation susceptibles d'accueillir des véhicules transportant des matières polluantes,
- aires de stockage découvertes de substances polluantes,
- aires de distribution de carburant ou dépôts d'hydrocarbures.

⇒ Zones à risque de pollution chronique :

- parking découvert d'une taille supérieure à 50 places pour les véhicules légers ou 5 places pour les véhicules de type poids lourds,

- aire de lavage de véhicules ou d'engins.
-

En l'absence de prescriptions spécifiques de la Police de l'Eau des Hautes-Pyrénées, les ouvrages de traitement seront dimensionnés sur la base d'une **pluie annuelle**.

Pour le traitement de la pollution chronique, un volume de stockage minimal de 200 m³/ha imperméabilisés sera retenu en cas de traitement par bassin de décantation.

En cas de risque de pollution accidentelle, les ouvrages de confinement mis en place auront un volume utile de 30 m³ minimum.

La note de calcul ou la notice constructeur de chaque ouvrage devra être fournie à la demande de permis de construire.

Assainissement des eaux pluviales en Secteurs UIb, UIb64, UId et UId64

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, un aménagement global doit être prévu pour l'écoulement, la collecte et le stockage des eaux pluviales de toute l'opération (noues, fossés, tranchées drainantes, puits d'infiltration, chaussées à structure réservoir, bassins secs et bassins en eau etc.). Les bassins d'orage nécessaires aux opérations autorisées peuvent être aménagés de façon à permettre d'autres usages (espaces verts, espaces collectifs, circulations piétonnes, plantation etc.), à condition que la sécurité des usagers soit assurée.

Electricité

Lorsque les lignes publiques électriques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A l'exception des travaux et constructions liés aux réseaux ferrés, Toute construction doit être implantée à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance minimum de 5 mètres, sauf dispositions spécifiques portées sur le règlement graphique pour les voies nécessitant une protection différente ou sur les schémas d'aménagement validé par l'administration. Le respect du caractère des lieux avoisinants peut être imposé par l'administration.

Dans les Secteurs 1AUcm64 et 1AUe64

- Le long de l'autoroute A 64, un alignement des constructions à 50 mètres de l'axe de la voie est imposé.
- Le long des RD 939, 929, les constructions doivent s'implanter à 20 mètres minimum par rapport à l'axe des voies

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que la construction ne jouxte les limites séparatives de propriété, elle respectera des marges d'isolement telles que la distance (L), mesurée horizontalement, de tout point de la construction à la limite de propriété, soit au moins égale à sa hauteur (H) avec un minimum de 3,00 m. Soit $L = H \geq 3 \text{ m}$

Des implantations différentes sont toutefois possibles à l'intérieur d'une bande de constructibilité de 15 mètres comptés à partir de l'alignement :

- Dans le cas de lotissements ou opérations d'habitations groupées, à l'exception des constructions à édifier sur les lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération.
- Sur les unités foncières de moins de 20 mètres de façade.
- Lorsque deux propriétaires s'entendent pour édifier des constructions mitoyennes.
- Pour s'accoler (pignon contre pignon) sur une construction existante du terrain mitoyen, et dans le respect des hauteurs de cette construction mitoyenne.

Les constructions dont la hauteur maximale n'excède pas 3,50 mètres à l'égout peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Des adaptations mineures peuvent être accordées pour des modifications de constructions existantes.

Lorsque qu'un projet est à caractère commercial et qu'une division en plusieurs lots est prévue à l'achèvement, la hauteur en limites séparatives est autorisée à 8 m à l'exception de celles délimitant l'opération.

Si les constructions ne sont pas en limites séparatives elles seront implantées au moins à 5 m de ces limites.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës, en fonction des caractéristiques de l'unité foncière, de la topographie ou de la vocation des constructions.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONSHauteur maximale

La hauteur maximale de la construction est calculée du terrain naturel avant travaux - le cas échéant, au point le plus bas de la voie en pente - et au pied de la construction jusqu'à l'égout du toit. La hauteur du faîtage peut être imposée par l'administration. Les ouvrages de faibles emprises telles que les souches de

cheminées, VMC etc., ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, s'ils ne dépassent pas 1 mètre de haut.

Dans le secteur 1AUh

La hauteur maximale ne peut excéder :

- 7,50 mètres à l'égout.
- 12 mètres au faîtage.
- les constructions dans ou en limite du recul de 50 m depuis le mur d'enceinte du centre pénitentiaire désigné sur le règlement graphique ne doivent pas excéder R + 2 (rez-de-chaussée et deux étages).

Dans les secteurs 1AUcm64 et 1AUe64

Dans les secteurs 1AUcm64 et 1AUe64

A l'exception des travaux et constructions liés aux réseaux ferrés, la hauteur maximale ne peut dépasser 10 mètres à l'égout, ou à l'acrotère dans le cas des toits-terrasses.

Le long des RD 939, 929,

Dans une bande de 20m à compter de l'alignement minimum de 20 mètres pris depuis l'axe des voies, la hauteur maximale ne peut dépasser 8 mètres à l'égout, ou à l'acrotère dans le cas des toits-terrasses.

En tout état de cause, toute hauteur est à apprécier en fonction des caractéristiques du projet et doit être justifiée par un plan d'aménagement d'ensemble validé par l'administration, des hauteurs supérieures pouvant être autorisées sur justification technique.

Dans les autres secteurs

La hauteur maximale ne peut dépasser 12 mètres à l'égout, ou à l'acrotère dans le cas des toits-terrasses

Pour tous les secteurs

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour des impératifs techniques justifiés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et à la protection des sites.

En tout état de cause, toute hauteur différente doit être justifiée par un plan d'aménagement d'ensemble validé par l'administration

Hauteur relative par rapport à la largeur de la voie

Non réglementé

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – CLOTUREGénéralités

Toute restauration et construction doit être conçue en fonction du caractère du lieu et du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural, paysager et urbain.

Tout projet de construction, de modification ou de restauration peut être refusé s'il est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de l'espace dans lequel il doit s'insérer.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte, ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Implantation et volume

Le choix d'implantation d'une construction doit concourir à son insertion dans le site et dans l'environnement bâti ou non bâti. Le volume de la construction doit toujours être d'une grande simplicité.

Aspect des murs

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles, aveugles ou non visibles de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. Leurs teintes doivent respecter la palette de couleurs en annexe du présent règlement et être compatibles avec les constructions anciennes avoisinantes.

Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation:

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, briques filées, etc.

Sont recommandés pour les constructions à usage d'habitation :

- Les matériaux traditionnels, enduits (peints ou non), galets.

Le long des RD 939, 929,

L'utilisation de matériaux et de techniques environnementales innovantes est souhaitable.

Les constructions dans ou en limite du recul de 50 m depuis le mur d'enceinte du centre pénitentiaire désigné sur le règlement graphique ne doivent pas excéder R + 2 (rez-de-chaussée et deux étages).

Toitures

Les toitures peuvent être réalisées dans des matériaux et formats de type traditionnels et de teintes de type ardoise, à l'exception des éléments de raccords.

Dans ce cas les formes des toitures ou terrasses doivent être simples, sans complications inutiles et s'harmoniser avec les bâtiments environnants.

Les souches de cheminées ou autres saillies de toitures doivent être, soit enduites comme les murs de la construction, soit habillées d'éléments identiques à ceux de la couverture ; dans le cas des couvertures présentant une pente, les souches de cheminées doivent être proches du faîtage.

Les lucarnes et châssis doivent s'insérer par leur volume et leur facture dans le mouvement général de la toiture, soit sous forme traditionnelle en saillie, soit en suivant la pente du toit.

Eléments de façades

Menuiseries extérieures : les peintures des portes, fenêtres et volets doivent s'harmoniser avec la couleur des façades et des constructions environnantes. Tous les bois apparents doivent recevoir un produit de traitement à vocation de finition.

Les murs pignons et les façades qui ont vue sur le mur d'enceinte des constructions dans ou en limite du périmètre de 50 m depuis le mur d'enceinte du centre pénitentiaire désigné sur le règlement graphique, doivent être aveugles.

Clôtures

A l'exception des travaux et constructions liés aux réseaux ferrés, les clôtures sur voies publiques doivent être réalisées par un grillage de modèle simple, le tout devant être doublé d'une haie végétale.

Terrassements

A l'exception des travaux et constructions liés aux réseaux ferrés, les buttes artificielles sont interdites. Le terrain naturel doit être restitué après travaux.

Dans les secteurs 1AUcm64 et 1AUe64

Les aires de stockage sont interdites le long de la RD 939 et de l'autoroute A 64.

Adaptations mineures

Cf. art. 4 du Titre I.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de la construction.

Pour les projets à caractère commercial et conformément à l'article L151-37 du code de l'urbanisme, la surface totale du stationnement peut être portée à 100% de la surface de plancher affectée au commerce. En contrepartie, un soin particulier sera apporté au paysagement de ce même espace de stationnement et aux voies de circulation de la zone.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

A toute demande de permis de construire, le pétitionnaire doit joindre un plan de paysagement validé par l'administration.

Dans les Secteurs 1AUcm64 et 1AUe64

Au moins 50 % des espaces libres doivent être traités en espace vert et enherbé.

Dans les Secteurs 1AUe, 1AUcm, 1AUcm64 et 1AUe64 et le long de la bande de 20m à compter de l'alignement minimum de 20 mètres pris depuis l'axe des RD939, 929 :

Les espaces extérieurs doivent proposer un projet paysager compatible avec l'étude « L. 111-1-4 » annexée au présent PLU.

Les espaces tournés vers l'A 64, situés dans une bande de 10 mètres (entre l'alignement des constructions côté A64 et la limite d'emprise privée), doivent recevoir des aménagements paysagers de qualité (plantations basses, enherbement...). En aucun cas, ces espaces ne doivent être utilisés comme zones de dépôt, de réserve ou de stockage.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les équipements publics ou d'intérêts généraux identifiés par un symbole sur le règlement graphique ou les futurs équipements privés qui démontrent leur caractère d'intérêt général ne sont pas réglementés.

Pour toutes les constructions d'habitations individuelles, le COS est de 0,50.

Les autres constructions sont réglementées par le plan d'aménagement d'ensemble.

ZONE 2AU

La zone à caractère naturel, à ce jour non équipée, dont les équipements publics nécessaires à la desserte de la zone ne sont pas en périphérie immédiate où ils le sont mais ne présentent pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions. Cette zone n'est urbanisable qu'après la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble validé par l'administration et inséré dans le PLU après sa modification ou révision.

La zone 2AU intègre des secteurs :

- 2AUe : zone à urbaniser en faveur d'une vocation et occupation à dominante économique.
- 2AUe64 : zone à urbaniser en faveur d'une vocation et occupation à dominante économique dans la bande des 100 m de l'axe de l'A 64, dont les aménagements doivent se conformer aux prescriptions de l'étude Amendement Dupont réalisée en mai 2007 et annexée au présent PLU.
- 2AUh : zone à urbaniser en faveur d'une vocation et occupation à dominante d'habitations et des équipements publics d'accompagnement, de proximité ou d'intérêt général.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes installations, constructions ou occupations neuves, toutes extensions ou aménagements de constructions existantes.

ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – CLOTURE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AGRICOLES (A)

Zone correspondant à l'espace agricole de la commune, équipé ou non, à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations, utilisations et constructions qui ne correspondent pas à une exploitation agricole ni à son économie.

ARTICLE A 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'extension ou la construction d'habitations destinées au logement des exploitants ruraux et de leur personnel.

Les installations, constructions et équipements fonctionnels liés à l'activité agricole ainsi que l'aménagement de gîtes et/ou campings à la ferme liés à l'activité agricole.

L'agrandissement modéré pour des besoins familiaux des habitations individuelles existantes.

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées, les installations d'intérêt général

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Cf. art. R.111-4 en annexe.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de retournement des véhicules (ex : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc....) et répondre à l'importance et à la destination de la construction.

Des prescriptions spécifiques peuvent être imposées pour des raisons de sécurité sur toutes les routes départementales.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUXEau

Toute construction doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité de raccordement gravitaire, il est de la responsabilité du propriétaire de réaliser sur son terrain et à sa charge tous les dispositifs appropriés pour évacuer les eaux usées dans le réseau collectif.

Il est de la responsabilité du propriétaire de réaliser sur son terrain et à sa charge tous les dispositifs appropriés d'assainissement autonome pour traiter et évacuer les eaux usées dans les règles de l'art et de l'aptitude des sols à les recevoir.

Le branchement des eaux résiduaires agricoles sur le réseau d'assainissement collectif public doit se conformer à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

Toute construction, installation ou modification non raccordée au réseau collectif public ou ne pouvant l'être doit garantir au mieux l'infiltration au sol des eaux pluviales dans le strict respect de l'environnement et de l'aptitude des sols.

Electricité

Lorsque les lignes publiques électriques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à une distance de l'axe des voies au moins égale à :

- 25 mètres pour la voirie départementale, exceptée la RD 817.
- 35 mètres pour la RD 817.
- 100 mètres pour l'autoroute A64.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être à une distance (L) des limites de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (H) et jamais inférieure à 5 mètres. $L=H \geq 5$ m.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitations, la hauteur maximale ne peut excéder :

- 7,50 mètres à l'égout.
- 12 mètres au faîtage.

Pour toutes autres constructions ou installations :

- 10 mètres à l'égout.

Une hauteur supérieure peut être autorisée pour nécessité technique sous réserve d'un impact visuel étudié et acceptable à l'exception des constructions dans ou en limite du recul de 50 m depuis le mur d'enceinte du centre pénitentiaire désigné sur le règlement graphique, qui ne doivent dépasser 11 m.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – CLOTURE

L'aspect extérieur des constructions et clôtures doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants. Le volume et proportion des bâtiments doit rester simple, comme celui des bâtiments traditionnels.

Les constructions existantes doivent être restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère et gabarit d'origine.

Façades

Les murs pignons et les façades qui ont vue sur le mur d'enceinte des constructions dans ou en limite du périmètre de 50 m depuis le mur d'enceinte du centre pénitentiaire désigné sur le règlement graphique, doivent être aveugles.

Toitures

Les toitures doivent être dans des teintes sombres, de type ardoise. Les toits-terrasses sont interdits sauf pour l'extension de bâtiments existants ayant ces caractéristiques.

Sont plus particulièrement interdits :

- les matériaux de revêtement de façade réfléchissants et les matériaux contemporains non recouverts (parpaings, briques creuses etc.) ;
- les teintes trop vives ;
- les dépôts et stockages qui ne font pas l'objet de mesures d'intégration paysagère.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de la construction.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES

Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE V - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Zone correspondant à l'espace naturel et forestier de la commune, équipé ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ainsi que de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N intègre des secteurs :

- Le secteur NI correspond à l'espace naturel et forestier dans lequel se trouvent des vestiges archéologiques protégés mais qui peut accueillir des équipements publics de première nécessité pour le rendre accessible aux activités sportives et de loisirs.
- Le secteur Nh correspond aux constructions enclavées ou isolées où des réhabilitations, extensions ou changement de destinations sont autorisés sous condition.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations, utilisations et constructions neuves qui ne seraient pas liées à une construction ou installation existante.

Les affouillements et exhaussements de sols qui ne se conforment pas à l'art. N 2.

ARTICLE N 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur NI sont autorisés sous condition :

- Les équipements et installations sanitaires, sportifs et de loisirs de petites dimensions sous réserve de leur intégration paysagère.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés aux vestiges archéologiques à condition qu'ils soient fait avec après diagnostic, avec l'autorisation et les prescriptions de la DRAC / Service Régional de l'Archéologie et de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).
- Les ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve de leur intégration paysagère.
- Les habitations légères de loisirs (HLL).

Dans le secteur Nh sont autorisés sous condition :

- La réhabilitation des constructions existantes dans leur fonction d'origine ou avec changement de destination et extension.
- Les constructions nouvelles de 20 m² ou moins et situées à moins de 50 m du bâtiment principal.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

En cas de changement de destination il est de la responsabilité du propriétaire de réaliser sur son terrain et à sa charge tous les dispositifs appropriés d'assainissement autonome pour traiter et évacuer les eaux usées dans les règles de l'art et de l'aptitude des sols à les recevoir.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

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

En zone Nh, les extensions doivent être édifiées en continuité de l'existant.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone Nh l'emprise au sol des extensions ne doit pas dépasser 50 % de l'existant.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doivent pas dépasser celle des constructions existantes, à l'exception :

- Des annexes et garages de 20 m² ou moins qui ne doivent pas être de plus de 3 m à l'égout ;
- Des autres constructions dans ou en limite du recul de 50 m depuis le mur d'enceinte du centre pénitentiaire désigné sur le règlement graphique, qui ne doivent dépasser 11 m.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – CLOTURE

L'aspect extérieur des constructions et clôtures doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants. Le volume et proportion des bâtiments doit rester simple, comme celui des bâtiments traditionnels.

Les constructions existantes doivent être restaurées ou réhabilitées en tenant le plus grand compte de leur caractère et gabarit d'origine.

Façades

Les murs pignons et les façades qui ont vue sur le mur d'enceinte des constructions dans ou en limite du périmètre de 50 m depuis le mur d'enceinte du centre pénitentiaire désigné sur le règlement graphique, doivent être aveugles.

Terrassements

Les buttes artificielles sont interdites. Le terrain naturel doit être restitué après travaux.

Clôtures

Les clôtures sur voies publiques doivent être réalisées par d'une haie végétale, le tout devant être doublé d'un grillage de modèle simple.

Sont plus particulièrement interdits

- les toits-terrasses sauf pour l'extension de bâtiments existants ayant ces caractéristiques ;
- les matériaux de revêtement de façade réfléchissants et les matériaux contemporains non recouverts (parpaings, briques creuses etc.) ;
- les teintes trop vives ;
- les dépôts et stockages qui ne font pas l'objet de mesures d'intégration paysagère.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – DENSITE

Les extensions dans les secteurs indicés Nh ne peuvent pas dépasser 50 % de la surface de plancher déjà construite.

Annexes

Article R. 111-2

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 en vigueur le 1er avril 1976)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 2 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R. 111-3-2

(inséré par Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 en vigueur le 1er janvier 1978)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111-4

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

(Décret n° 99-266 du 1 avril 1999 art. 1 Journal Officiel du 9 avril 1999)

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R. 111-14-2

(inséré par Décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977 Journal Officiel du 13 octobre 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111-15

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978)

(Décret n° 83-812 du 9 septembre 1983 art. 10 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 OCTOBRE 1983)

(Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 I Journal Officiel du 27 août 1986)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 5 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

Article R. 111-21

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

Le permis de construire 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.

Palette de couleurs RAL

(cf. page suivante)