

UrbaDoc
Ingénieurs conseils

Vu pour être annexé à
la délibération du
Bureau Communautaire
du 26 janvier 2023

Le Président,
Gérard Trémège

Département des Hautes-Pyrénées

PREFECTURE DES
HAUTES-PYRENEES
28 FEV. 2012
REÇU

COMMUNE DE SAINT-REMY-DE-BIGORRE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
 TARBES
 LOURDES
 PYRENEES
 ★
 PENSER LA VILLE DE DEMAIN
 AMENAGER ET GERER L'ESPACE RURAL

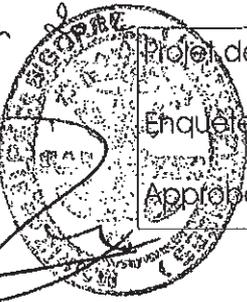


PLAN LOCAL D'URBANISME

*Un peu être annexé
à la délibération
du 16 Février
de la Maire*

RÈGLEMENT	4
-----------	---

BEAUQUESTE
Jean - Claude



Projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté le :
Enquête publique :
Approbation le :

DISPOSITIONS GENERALES.....	2
Article 1) CHAMP D'APPLICATION.....	3
Article 2) PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	3
Article 3) DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	3
Article 4) ADAPTATIONS MINEURES	4
Article 5) PERMIS DE DEMOLIR.....	4
Article 6) PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE.....	4
Article 7) ELEMENTS ET SECTEURS DE PAYSAGES	4
Article 8) CLOTURES	4
Article 9) DEFINITIONS.....	5
Article 10) APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE	7
Article 11) CONTROLE DU COS	7
TITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
ZONE Ua.....	9
ZONE Ub	14
ZONE Uc.....	18
LA ZONE Ui	22
LA ZONE Ut	27
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	32
ZONE AU.....	33
ZONE AU0.....	38
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	39
ZONE A	40
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	44
ZONE N	45

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1) CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

Article 2) PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles L111-1-4, L111-2, L111-3, L111-3-1, L111-4 à L111-12, R 111.1 à R111.49 (sauf les articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2) du Code de l'Urbanisme.

Et s'il y a lieu :

- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - . Le droit de préemption urbain dans les zones Ua et Ub
- les dispositions du décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
- les dispositions du décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique.

Article 3) DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. délimite :

- des zones urbaines (Ua, Uap Ub, Uc, Ui, Uif, Ut et Uta)
- des zones à urbaniser (AU, AUo)
- des zones naturelles (N, Nh1 et Nh2, Nhm, Nt et NL)
- des zones agricoles (A)
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L 123.1 8° du Code de l'Urbanisme)
- les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où la commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme.

Article 4) ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions 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 lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 5) PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur tout le territoire communal.

Article 6) PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologiques, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie.

La commune de Saint-Pé de Bigorre possède une ZPPAUP qui a une valeur de servitude. Tout projet susceptible de modifier les immeubles et espaces compris dans les limites des zones de protection du patrimoine urbain, architectural et paysager est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, que ce projet relève du régime du permis de construire, du permis de démolir, de lotir, des régimes déclaratifs et forestiers ou d'une simple autorisation, y compris pour l'aménagement des espaces publics ou des voies privées.

Article 7) ELEMENTS ET SECTEURS DE PAYSAGES

Le PLU identifie et localise les éléments et secteurs de paysage à protéger ou à mettre en valeur (cf. article L 123.1 7° du Code de l'Urbanisme). Les éléments de paysage identifiés sont les bois repérés sur le plan de zonage. Ces espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration, les défrichements y sont interdits.

Article 8) CLOTURES

Les clôtures sont soumises à déclaration sur l'ensemble du territoire communal.

Article 9) DEFINITIONS

Les définitions et modes de calcul figurant ci-dessous sont celles et ceux utilisés pour l'application de ce règlement.

Accès: ne sont pas considérés comme des accès existants les passages ayant pour seule fonction de permettre le passage des piétons sans permettre le passage de véhicules à moteur tels que les voitures

Alignement: limite entre le domaine public et le domaine privé, ou plan d'alignement tel que défini par le Code de la Voirie Routière.

Aménagement: travaux n'entraînant aucun changement de destination ni extension de la construction initiale.

Annexe d'habitation: construction implantée sur la même propriété qu'une construction existante à usage d'habitation, non accolée à cette dernière, n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante.

En font notamment partie : les abris de jardin, remises, piscines particulières, garages individuels, terrasses...

Bâtiment: construction permettant l'entrée et la circulation de personnes dans des conditions normales.

En sont exclus notamment les réseaux, canalisations, infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, murs isolés, cabines téléphoniques, mobiliers urbains, terrasses...

Caravanes isolées: caravanes soumises à autorisation en application de l'article R111-40 du Code de l'Urbanisme.

Changement de destination: travaux visant à changer l'usage initial de la construction existante, sans extension de celle ci.

Constructions ou installations liées à des activités agricoles: elles sont:

. Soit directement liées aux activités agricoles de la zone (il s'agit alors de campings à la ferme, coopératives, hangars de stockage, centres équestres, vente ou réparation de matériel agricole,...),

. Soit indépendantes de l'activité agricole propre à la zone, auquel cas elles doivent avoir un lien direct avec l'agriculture (ce qui exclut notamment les activités ayant pour objet de conditionner ou de traiter des produits agricoles ayant déjà subi des transformations en dehors de ces installations).

Distance entre constructions: distance minimale calculée horizontalement entre tous points des murs de façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants: balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, arcs, poutres...

Emprise: projection verticale au sol de l'ensemble de la construction ou de ses annexes créant de la SHOB, à l'exclusion des éléments suivants: gouttières, avant toit

Ensemble ou groupement d'habitations: groupe d'au moins 3 logements accolés ou non, existants ou en projet, situés sur une même propriété.

Extension de construction: augmentation de la surface ou de la hauteur de la construction existante, sans en changer la destination, ni créer une nouvelle activité. Elle doit faire physiquement partie de la construction existante et être accolée à celle-ci.

Cette augmentation doit être mesurée par rapport à la capacité de la construction initiale (agrandissement de pièces, création de nouvelles pièces, ajout de chambres) et notamment ne doit pas avoir pour effet de créer une construction nouvelle accolée à celle existante.

L'extension peut déborder sur une zone voisine, si celle-ci permet les extensions.

Extension d'activité: le caractère de l'activité initiale doit être maintenu et ne doit pas changé ni créer une nouvelle activité.

Hauteur: en l'absence de précision, elle est calculée au faîtage du toit, à l'exclusion des cheminées et antennes.

Installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public: sont concernés notamment les réseaux ou installations de gaz, électricité, eau, assainissement, télécommunication, transport de personnes ou marchandises, radiotéléphonie, ... dès lors qu'ils concernent des services d'intérêt général et revêtent un caractère technique. Ne sont pas concernés les bâtiments à caractère administratif.

Limites séparatives: limites de la propriété autres que celle avec les voies ou emprises publiques.

Niveau: les niveaux correspondent aux étages (rez-de-chaussée et étages) situés en dessous de l'égout du toit et au dessus du niveau du sol naturel ou aménagé. Les caves ne sont pas comptées comme niveau lorsqu'elles sont entièrement enterrées. Les greniers ou combles sont comptés comme niveaux lorsqu'ils comportent des ouvertures équivalentes à des fenêtres.

En cas de terrain en pente entraînant des différences de niveau selon les façades, la règle de niveau prescrite doit s'appliquer à toutes les façades.

Planté (plantation): aménagé à l'aide de végétaux (arbres, arbustes, pelouses,...). En sont exclus tous éléments minéraux (voies, murs,...).

Propriété: ensemble de terrains d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire, indépendamment du nombre de parcelles relevant du cadastre et, en l'absence de précisions, indépendamment du zonage sur lequel elle se situe.

Recul, retrait: il est calculé à partir des murs de la façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants: balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières,

...

Par contre, en l'absence de mur de façade (par exemple en cas de galerie ou terrasse couverte, préau, hangar sans mur,...), le recul est calculé à partir du toit.

Reconstruction sur le site d'un bâtiment après démolition totale: elle concerne les ruines lorsqu'elles sont identifiables par la présence effective de murs permettant la reconstitution du volume et de la destination initiale de la construction. En conséquence, la présence des murs devra permettre de définir exactement à la fois la hauteur et l'emprise au sol de cette construction.

La reconstruction est réalisée dessus ou à proximité de cette emprise. La démolition doit avoir pour effet de faire disparaître totalement les éléments de la construction d'origine.

Réhabilitation des constructions existantes de caractère reconnu: elle concerne les constructions dont l'architecture mérite d'être sauvegardée, et dont l'état est en cours de dégradation par manque d'occupation.

Superficie de terrain: il s'agit de surface de la propriété sur laquelle est située la construction, indépendamment du nombre de constructions existantes ou prévues, et en l'absence de précisions, indépendamment des limites de zonage.

Voie: en l'absence de précision, il s'agit des voies privées ou publiques existantes préalablement à l'autorisation. Les voies faisant partie du projet ne sont pas prises en compte.

Article 10) APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE

Les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction (article R123-10-1).

Article 11) CONTROLE DU COS

En application de l'article L123-1-1 du Code de l'Urbanisme, si une partie de terrain est détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE

Zone centrale du village où l'implantation est généralement en ordre semi-continu le long des rues et zone d'extension pavillonnaire en continuité avec le bâti ancien. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

Cette zone comprend un sous-secteur dénommé Uap correspondant à l'ancien séminaire.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Cette zone est comprise dans le périmètre du plan de prévention des risques naturels prévisibles et reste de ce fait soumise aux prescriptions contenues dans ce document.
- Cette zone est également comprise dans le périmètre de la Zone de Protection Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP). Les dispositions réglementaires de la ZPPAUP ont valeur de servitude d'utilité publique. Elles s'imposent par conséquent au document d'urbanisme.

Sont interdites :

- Les constructions de nouveaux bâtiments agricoles.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravanning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les constructions à usage industriel, commercial, agricole ou artisanales soumises à la législation des installations classées.

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions en Ua, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les activités commerciales ou artisanales à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.
- Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles soient liées à l'activité normale de la cité, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.
- Les parcs de stationnement à condition qu'ils n'entraînent pas la destruction même partielle d'îlots construits.
- Les aires de jeu à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits.
- La reconstruction ou le changement de destination des constructions à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Sont autorisées sous conditions en Uap les activités de type tourisme, maison de retraite médicalisée ou d'accueil.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute voie nouvelle (publique ou privée) ouverte à la circulation publique doit avoir une largeur de plateforme au moins égale à 5 mètres. Dans la plupart des cas, les plateformes de retournement sont interdites. La plateforme de retournement est préconisée si seulement le maillage est impossible et la topographie le permet.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

2 – Assainissement

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

3 - Eaux usées

En l'absence de réseaux, les constructions ne pourront être autorisées qu'à la condition que les eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement établis conformément à la législation en vigueur et de manière à pouvoir être raccordées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

5 – Electricité – Téléphone – Réseaux câblés TV

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. Les branchements d'électricité et de téléphone sur parcelles privées doivent être enterrés. Les gaines destinées au passage de câbles T.V seront prévues dans les lotissements et groupes d'habitations.

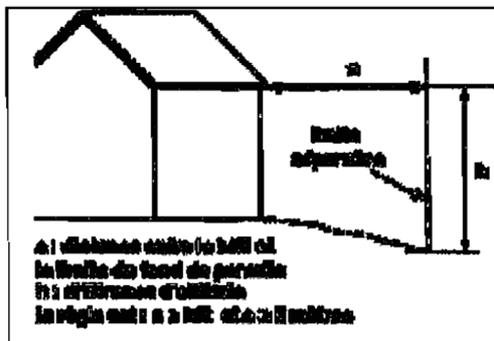
ARTICLE Ua 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

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

Appliquer les dispositions réglementaires de la ZPPAUP et du PPR

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



A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Des implantations autres seront autorisées dans le cas d'extensions de bâtiments existants.

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

Non réglementé

ARTICLE Ua 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ua 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ua 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Appliquer les dispositions réglementaires de la ZPPAUP et du PPR

ARTICLE Ua 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'un minimum de 20 m² y compris les accès.

Emplacements à prévoir :

Construction à usage d'habitation individuelle (garage ou place de parking) : 2 places par logement minimum.

Construction à usage d'habitation collective (garage ou place de parking) :

- 1 place par logement de moins de 60 m² de surface de plancher,
- 2 places par logement de 60 à 120 m² de surface de plancher,
- 3 places par logement de plus de 120 m² de surface de plancher.

Bureau :

- 60% de la surface de plancher.

Commerce :

- 60% de la surface de vente.

Hôtels et restaurants :

- 8 places pour 10 chambres,
- 2 places par 10 m² de salle de restaurant.

Salles de spectacles et de réunion :

- 1 place de stationnement pour 5 places.

Ateliers artisanaux :

- 1 place par 100 m² de planchers,

Etablissement d'enseignement :

- 1 place par classe du 1^{er} degré,
- 2 places par classe du 2^{ème} degré,
- 1 m² de stationnement réservé aux deux roues par 10 m² de classe.

Etablissements hospitaliers :

- 1 place par 2 lits.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle du cas auquel ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE Ua 13 – ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 10% au moins de la surface doit être traités en jardin planté et gazonné. Un arbre de haute tige doit être planté à partir de 200 m² de terrain.

Les plantations déjà existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Ua 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ub correspond à la zone équipée d'extension récente du village. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Cette zone est comprise dans le périmètre du plan de prévention des risques naturels prévisibles et reste de ce fait soumise aux prescriptions contenues dans ce document.
- Cette zone est également comprise dans le périmètre de la Zone de Protection Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP). Les dispositions réglementaires de la ZPPAUP ont valeur de servitude d'utilité publique. Elles s'imposent par conséquent au document d'urbanisme.

Sont interdites :

- Les constructions de nouveaux bâtiments agricoles.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravanning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les constructions à usage industriel, commercial, agricole ou artisanales soumises à la législation des installations classées.

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les activités commerciales ou artisanales à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.
- Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles soient liées à l'activité normale de la cité, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.

- Les parcs de stationnement à condition qu'ils n'entraînent pas la destruction même partielle d'îlots construits.
- Les aires de jeu à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits.
- La reconstruction ou le changement de destination des constructions à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute voie nouvelle (publique ou privée) ouverte à la circulation publique doit avoir une largeur de plateforme au moins égale à 5 mètres. Dans la plupart des cas, les plateformes de retournement sont interdites. La plateforme de retournement est préconisée si seulement le maillage est impossible et la topographie le permet.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

2 – Assainissement

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

3 - Eaux usées

En l'absence de réseaux, les constructions ne pourront être autorisées qu'à la condition que les eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement établis conformément à la législation en vigueur et de manière à pouvoir être raccordées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

5 – Electricité – Téléphone – Réseaux câblés TV

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. Les branchements d'électricité et de téléphone sur parcelles privées doivent être enterrés. Les gaines destinées au passage de câbles T.V seront prévues dans les lotissements et groupes d'habitations.

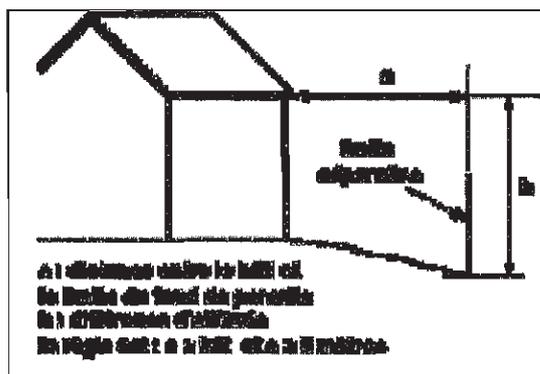
ARTICLE Ub 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Appliquer les dispositions réglementaires de la ZPPAUP et du PPR

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Appliquer les dispositions réglementaires de la ZPPAUP et du PPR

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Appliquer les dispositions réglementaires de la ZPPAUP et du PPR

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE Ub 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 10 % au moins de la surface doit être traitée en jardin planté et gazonné. Deux arbres de haute tige doivent être plantés à partir de 200 m² de terrain.

Les plantations déjà existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.40.

ZONE Uc

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Uc correspond à la zone équipée d'extension récente du bout du pont. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Cette zone est comprise dans le périmètre du plan de prévention des risques naturels prévisibles et reste de ce fait soumise aux prescriptions contenues dans ce document.
- Cette zone est également comprise dans le périmètre de la Zone de Protection Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP). Les dispositions réglementaires de la ZPPAUP ont valeur de servitude d'utilité publique. Elles s'imposent par conséquent au document d'urbanisme.

Sont interdites :

- Les constructions de nouveaux bâtiments agricoles.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravanning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les constructions à usage industriel, commercial, agricole ou artisanales soumises à la législation des installations classées.

ARTICLE Uc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les activités commerciales ou artisanales à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.
- Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles soient liées à l'activité normale de la cité, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.

- Les parcs de stationnement à condition qu'ils n'entraînent pas la destruction même partielle d'îlots construits.
- Les aires de jeu à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits.
- La reconstruction ou le changement de destination des constructions à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute voie nouvelle (publique ou privée) ouverte à la circulation publique doit avoir une largeur de plateforme au moins égale à 5 mètres. Dans la plupart des cas, les plateformes de retournement sont interdites. La plateforme de retournement est préconisée si seulement le maillage est impossible et la topographie le permet.

ARTICLE Uc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

2 – Assainissement

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée à un système d'assainissement individuel à la charge du propriétaire. L'assainissement devra répondre à la législation en vigueur.

3 - Eaux usées

En l'absence de réseaux, les constructions ne pourront être autorisées qu'à la condition que les eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement établis conformément à la législation en vigueur et de manière à pouvoir être raccordées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

5 – Electricité – Téléphone – Réseaux câblés TV

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. Les branchements d'électricité et de téléphone sur parcelles privées doivent être enterrés. Les gaines destinées au passage de câbles T.V seront prévues dans les lotissements et groupes d'habitations.

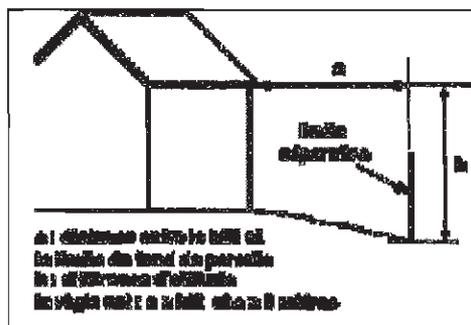
ARTICLE Uc 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la construction d'habitation ou d'activité ne sera admise que sur des terrains d'une superficie suffisante nécessaire à un dispositif d'assainissement individuel.

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

Appliquer les dispositions réglementaires de la ZPPAUP et du PPR

ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Appliquer les dispositions réglementaires de la ZPPAUP et du PPR

ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Appliquer les dispositions réglementaires de la ZPPAUP et du PPR

ARTICLE Uc 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE Uc 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 10 % au moins de la surface doit être traités en jardin planté et gazonné. Deux arbres de haute tige doivent être plantés à partir de 200 m² de terrain.

Les plantations déjà existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

LA ZONE Ui

Zone équipée à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales. Elle comprend un secteur Uif correspondant aux emprises S.N.C.F.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ui 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Cette zone est comprise dans le périmètre du plan de prévention des risques naturels prévisibles et reste de ce fait soumise aux prescriptions contenues dans ce document.
- Cette zone est également comprise dans le périmètre de la Zone de Protection Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP). Les dispositions réglementaires de la ZPPAUP ont valeur de servitude d'utilité publique. Elles s'imposent par conséquent au document d'urbanisme.

Sont interdites :

- Les constructions de nouveaux bâtiments agricoles.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les constructions à usage industriel, commercial, agricole ou artisanales soumises à la législation des installations classées.

ARTICLE Ui 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admis que :

- Les aménagements de constructions existantes sans changement d'affectation.
- Les constructions à usage de commerce, de bureau ou d'activités industrielles et artisanales.
- Les constructions à usage d'habitation destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité considérée.

- Les lotissements à usage d'activités commerciales, industrielles ou artisanales.
- Les dépôts de véhicules.

Dans le secteur Uif, les constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation publique doit avoir une largeur de plateforme au moins égale à 8 mètres. Dans la plupart des cas, les plateformes de retournement sont interdites. La plateforme de retournement est préconisée si seulement le maillage est impossible et la topographie le permet.

ARTICLE Ui 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel en permanence doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public d'eau potable.

2- Assainissement

- 2.1 Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

En l'absence de réseau public, les constructions ne pourront être autorisées qu'à la condition que les eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement établis conformément à la législation en vigueur et de manière à pouvoir être raccordées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Les eaux et matières usées doivent être évacuées par des dispositifs respectant les dispositions et instructions en vigueur et pour les eaux usées industrielles, doivent être subordonnées à un prétraitement. Le déversement d'eaux résiduaires dans le milieu naturel ou dans les égouts publics est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ne pourront être déversées dans les égouts publics qu'avec autorisation préalable de la collectivité à laquelle ils appartiennent et selon les modalités et conditions qu'elle fixera.

2.1 - Eaux pluviales, irrigation, drainage

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux des canaux d'irrigation ou de drainage.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits à évacuer de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE Ui 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la construction d'habitation ou d'activité ne sera admise que sur des terrains d'une superficie suffisante nécessaire à un dispositif d'assainissement individuel.

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

Toute construction doit être implantée à la limite de la zone de non aedificandi si celle-ci est existante.

Dans le secteur Uif, ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

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

- 7.1 Règle générale

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (prospect h/2).

Les dépôts de matériaux, de ferrailles, de déchets ou de véhicules désaffectés doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 mètres de largeur.

-7.2 Exceptions :

Des implantations en limite séparative sont possibles :
Lorsqu'il existe un bâtiment contigu en limite,

Pour les modifications des bâtiments existants en limite,
Dans les lotissements, à l'exception des bâtiments à édifier sur les limites de l'unité foncière de l'opération.

Dans le secteur Uif, des dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

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

Non réglementé

ARTICLE Ui 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE Ui 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 13 mètres au faitage. Les autres constructions ne devront pas dépasser 16 mètres au faitage, sauf nécessités techniques dûment motivées et sous réserve d'un impact visuel acceptable.

ARTICLE Ui 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions d'immeubles seront conçus en fonction du caractère du site ; de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager conformément à la ZPPAUP.

ARTICLE Ui 12 – STATIONNEMENT

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'un minimum de 20 m² y compris les accès.

Emplacements à prévoir :

Construction à usage d'habitation individuelle (garage ou place de parking) : 2 places par logement.

Construction à usage d'habitation collective (garage ou place de parking) :

- 1 place par logement de moins de 60 m² de surface de plancher,
- 2 places par logement de 60 à 120 m² de surface de plancher,

3 places par logement de plus de 120 m² de surface de plancher

Bureau :

- 60% de la surface de plancher.

Commerce :

- 60% de la surface de vente.

Hôtels et restaurants :

- 8 places pour 10 chambres,
- 2 places par 10 m² de salle de restaurant.

Salles de spectacles et de réunion :

- 1 place de stationnement pour 5 places.

Ateliers artisanaux :

- 1 place par 100 m² de planchers,

Etablissement d'enseignement :

- 1 place par classe du 1^{er} degré,
- 2 places par classe du 2^{ème} degré,
- 1 m² de stationnement réservé aux deux roues par 10 m² de classe.

Etablissements hospitaliers :

- 1 place par 2 lits.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle du cas auquel ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE U13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison, d'un arbre par 50 m² de terrain. Les espaces créés par les marges de recul doivent être plantés de haies vives.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE U14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

LA ZONE Ut

Zone destinée à l'accueil touristique banalisé et aux équipements d'accompagnement sportifs, culturels et de loisirs.

Elle englobe les terrains de la base départementale de plein air situés dans le secteur Uta.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ut 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Cette zone est comprise dans le périmètre du plan de prévention des risques naturels prévisibles et reste de ce fait soumise aux prescriptions contenues dans ce document.
- Cette zone est également comprise dans le périmètre de la Zone de Protection Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP). Les dispositions réglementaires de la ZPPAUP ont valeur de servitude d'utilité publique. Elles s'imposent par conséquent au document d'urbanisme.

Sont interdites :

- Les constructions de nouveaux bâtiments agricoles.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Les constructions à usage industriel, commercial, agricole ou artisanales soumises à la législation des installations classées.

ARTICLE Ut 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admis que :

- Les aménagements de constructions existantes.
- La construction à usage d'habitation temporaire banalisée (notamment hôtels, auberges, maisons familiales, villages de vacances, colonies de vacances, résidences de tourisme et leurs annexes (restaurant, café...)).
- Les aménagements et la construction d'équipements sportifs.
- Centre de balnéothérapie.
- Les terrains de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les constructions à usage d'habitation destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité considérée.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ut 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de défense contre l'incendie. Toute construction nouvelle accueillant du public devra disposer d'une protection contre le risque incendie conforme à la réglementation en vigueur.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute voie nouvelle (publique ou privée) ouverte à la circulation publique doit avoir une largeur de plateforme au moins égale à 5 mètres. Dans la plupart des cas, les plateformes de retournement sont interdites. La plateforme de retournement est préconisée si seulement le maillage est impossible et la topographie le permet.

Une emprise de 4 mètres, sans retournement sera admise pour les accès privés d'une longueur inférieure à 50 mètres desservant une seule construction.

ARTICLE Ut 4 – DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

2 - Assainissement

2.1 Eaux usées

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

En l'absence de réseau public, les constructions ne pourront être autorisées qu'à la condition que les eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement établis conformément à la législation en vigueur et de manière à pouvoir être raccordées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'eau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

2.2 Eaux pluviales, irrigation, drainage

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux des canaux d'irrigation ou de drainage.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau est insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits à évacuer de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

2.3 Eaux pluviales, irrigation, drainage

Les branchements d'électricité et de téléphone dans les parcelles privées sont ensevelis.

ARTICLE Ut 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la construction d'habitation ou d'activité ne sera admise que sur des terrains d'une superficie suffisante nécessaire à un dispositif d'assainissement individuel.

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

Toute construction peut être implantée soit à l'alignement des voies et emprises publique, soit avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à cet alignement sauf dispositions différentes portées au plan en bordure des voies nécessitant une protection supérieure.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 mètres sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Non règlementé

ARTICLE Ut 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE Ut 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 13 mètres au faîtage.

ARTICLE Ut 11 – ASPECT EXTERIEUR

Appliquer les dispositions règlementaires de la ZPPAUP et du PPR.

ARTICLE Ut 12 – STATIONNEMENT

Construction à usage d'habitation individuelle (garage ou place de parking) : 2 places par logement au minimum.

Construction à usage d'habitation collective (garage ou place de parking) :

- 1 place par logement de moins de 60 m² de surface de plancher,
- 2 places par logement de 60 à 120 m² de surface de plancher,
- 3 places par logement de plus de 120 m² de surface de plancher

Bureau :

- 60% de la surface de plancher.

Commerce :

- 60% de la surface de vente.

Hôtels et restaurants :

- 8 places pour 10 chambres,
- 2 places par 10 m² de salle de restaurant.

Salles de spectacles et de réunion :

- 1 place de stationnement pour 5 places.

Ateliers artisanaux :

- 1 place par 100 m² de planchers,

Etablissement d'enseignement :

- 1 place par classe du 1^{er} degré,
- 2 places par classe du 2^{ème} degré,
- 1 m² de stationnement réservé aux deux roues par 10 m² de classe.

Etablissements hospitaliers :

- 1 place par 2 lits.

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

ARTICLE Ut 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute occupation du sol et notamment les délaissés des aires de stationnement devront être plantés d'arbres de hautes tiges.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ut 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE II

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES À URBANISER**

ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée principalement à l'habitat mais peut accueillir des activités économiques dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère de la zone.

Elle comporte plusieurs zones AU dont l'ouverture se fera au fur et à mesure de l'extension ou de la réalisation des réseaux.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Cette zone est comprise dans le périmètre du plan de prévention des risques naturels prévisibles et reste de ce fait soumise aux prescriptions contenues dans ce document.
- Cette zone est également comprise dans le périmètre de la Zone de Protection Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP). Les dispositions réglementaires de la ZPPAUP ont valeur de servitude d'utilité publique. Elles s'imposent par conséquent au document d'urbanisme.

Sont interdites :

- Les constructions de nouveaux bâtiments agricoles.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les constructions à usage industriel, commercial, agricole ou artisanales soumises à la législation des installations classées.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les activités commerciales ou artisanales à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.
- Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles soient liées à l'activité normale de la cité, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.
- Les parcs de stationnement à condition qu'ils n'entraînent pas la destruction même partielle d'îlots construits.
- Les aires de jeu à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits.
- La reconstruction ou le changement de destination des constructions à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Dans toutes les zones AU, le projet devra respecter les préconisations des orientations d'aménagement (**cf. Pièce : 2.2**).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou des immeubles envisagés, et notamment afin de permettre la circulation ou l'utilisation des engins de défense contre l'incendie. Toute construction nouvelle devra disposer d'une protection contre le risque incendie conforme à la réglementation en vigueur.

Toute voie nouvelle (publique ou privée) ouverte à la circulation publique doit avoir une largeur de plateforme au moins égale à 5 mètres. Dans la plupart des cas, les plateformes de retournement sont interdites. La plateforme de retournement est préconisée si seulement le maillage est impossible et la topographie le permet.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

2 – Assainissement

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

- Eaux usées

En l'absence de réseaux, les constructions ne pourront être autorisées qu'à la condition que les eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement établis conformément à

la législation en vigueur et de manière à pouvoir être raccordées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

4 – Electricité – Téléphone – Réseaux câblés TV

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. Les branchements d'électricité et de téléphone sur parcelles privées doivent être enterrés. Les gaines destinées au passage de câbles T.V seront prévues dans les lotissements et groupes d'habitations.

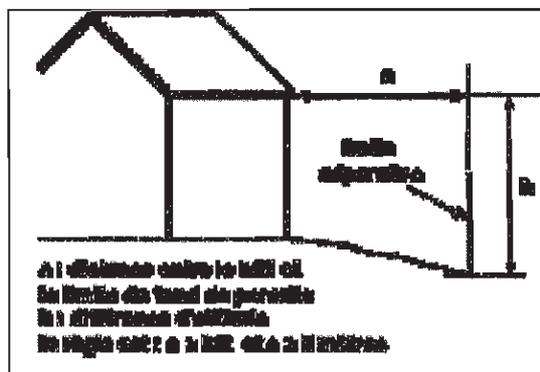
ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence d'un réseau d'assainissement, la construction d'habitation ne sera admise que sur des terrains d'une superficie suffisante nécessaire à un dispositif d'assainissement individuel.

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

Appliquer les dispositions règlementaires de la ZPPAUP et du PPR

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



A moins que le bâtiment ne joute la limite parcellaire, la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Appliquer les dispositions réglementaires de la ZPPAUP et du PPR

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Appliquer les dispositions réglementaires de la ZPPAUP et du PPR

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 20 m² y compris les accès.

Emplacements à prévoir:

Construction à usage d'habitation individuelle (garage ou place de parking): 2 places par logement au minimum.

Construction à usage d'habitation collective (garage ou place de parking):

- . 1 place par logement de moins de 60 m² de S.H.O.N.
- . 2 places par logement de 60 à 120 m² de S.H.O.N.
- . 3 places par logement de plus de 120 m² de S.H.O.N.

Bureau :

- . 60 % de la surface de planchers de S.H.O.N.

Commerce :

- . 60 % de la surface de vente

Hôtels et restaurants :

- . 8 places par 10 chambres
- . 2 places par 10 m² de salle de restaurant

Salles de spectacles et de réunion :

- . 1 place de stationnement pour 5 places

Ateliers artisanaux :

- . 1 place par 100 m² de planchers

Etablissements d'enseignement :

- . 1 place par classe du 1er degré
- . 2 places par classe du 2ème degré
- . 1 m² de stationnement réservé aux deux roues par 10 m² de classe

Etablissements hospitaliers :

. 1 place par 2 lits

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

ARTICLE AU 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 10 % au moins de la surface doit être traités en jardin planté et gazonné. Deux arbres de haute tige doivent être plantés à partir de 200 m² de terrain. Les plantations déjà existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.30.

ZONE AU0

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones destinées à recevoir à terme des habitations. Définies à COS nul, ces zones ne pourront être ouvertes que par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU0 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Cette zone est comprise dans le périmètre du plan de prévention des risques naturels prévisibles et reste de ce fait soumise aux prescriptions contenues dans ce document.
- Cette zone est également comprise dans le périmètre de la Zone de Protection Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP). Les dispositions réglementaires de la ZPPAUP ont valeur de servitude d'utilité publique. Elles s'imposent par conséquent au document d'urbanisme.

ARTICLE AU0 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Article R111-16 : Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques. Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut-être imposée.

ARTICLE AU0 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Article R111-17 : A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

ARTICLE AU0 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est nul.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

C'est une zone à vocation agricole protégée du développement de l'urbanisation.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Cette zone est comprise dans le périmètre du plan de prévention des risques naturels prévisibles et reste de ce fait soumise aux prescriptions contenues dans ce document.
- Cette zone est également comprise dans le périmètre de la Zone de Protection Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP). Les dispositions réglementaires de la ZPPAUP ont valeur de servitude d'utilité publique. Elles s'imposent par conséquent au document d'urbanisme.

Sont interdites :

A l'exclusion des constructions et installations nécessaires aux services publics, et des constructions nécessaires à l'exploitation agricole, toutes les occupations du sol sont interdites.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- L'extension, les annexes et l'aménagement limités de bâtiments existants sous réserve qu'ils soient distants de plus de 100 m des zones U et AU.
- Les annexes et l'extension mesurée des locaux d'habitation existants liés à une activité agricole.
- Les annexes et l'extension mesurée et l'aménagement des constructions existantes en bâtiments liés aux activités de diversification et l'agrotourisme (accueil touristique, locaux pour la vente de produits de la ferme, ...) à proximité du siège d'exploitation.
- Les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (éoliennes, château d'eau, antenne de télécommunication...).
- Les constructions liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole.
 - o Les bâtiments techniques (serres, silos, locaux de transformation, bâtiment de stockage, bâtiment d'élevage, ...), sous réserve du respect de leurs réglementations spécifiques.

- Les bâtiments et leurs annexes, destinés au logement de personnes travaillant sur l'exploitation agricole à condition qu'ils soient justifiés par une présence permanente et rapprochée du centre d'exploitation. L'habitation sera implantée à proximité immédiate des bâtiments techniques sauf impossibilité foncière ou technique dûment justifiée.
- Les constructions et installations directement liées aux activités agricoles de diversification et à l'agrotourisme (accueil touristique local pour la vente ou la transformation de produits issus de l'activité, camping à la ferme), à condition :
 - Qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants, sauf impossibilité foncière et technique dûment justifiée.
 - Qu'elles soient intégrées à leur environnement.
 - Que l'activité de diversification soit accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitant.
- Les constructions annexes liées à l'habitation (garages, abris...) à condition d'être sur la même unité foncière que la maison d'habitation existante et d'être en harmonie avec l'existant.
- Les piscines constituant une annexe à l'habitation.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment, régulièrement édifié, détruit par un sinistre.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou des immeubles envisagés, et notamment afin de permettre la circulation ou l'utilisation des engins de défense contre l'incendie. Toute construction nouvelle devra disposer d'une protection contre le risque incendie conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau Potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité permanente doit être raccordée au réseau public d'eau potable. A défaut, l'alimentation en eau peut être assurée par des captages, forages ou puits particuliers.

2 – Assainissement

2.1 Eaux usées

A défaut de réseau public, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et évacuées conformément à la législation en vigueur. L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés est interdite.

2.2 Eaux pluviales, irrigation, drainage

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence d'un réseau d'assainissement, la construction d'habitation ne sera admise que sur des terrains d'une superficie suffisante nécessaire à un dispositif d'assainissement individuel.

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

Toute construction doit être implantée:

- soit à la limite de la zone de non aédificandi si celle-ci est existante.
- soit à l'alignement des voies et emprises publiques, ou selon le caractère des lieux environnants sauf dispositions différentes portées au plan en bordure des voies nécessitant une protection supérieure pour des raisons de sécurité.

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

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 100 mètres des zones urbaines et à urbaniser.

Les constructions seront implantées à au moins 15 mètres de l'axe des ruisseaux et des cours d'eau. Les installations ou constructions de pompage des eaux ou de traitement des eaux pourront s'implanter en limite de berge.

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 réglementée

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et agricole est soumise aux préconisations de la ZPPAUP.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est 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 (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Nouvelles constructions :

Clôtures : il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence plusieurs essences végétales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 3 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

A défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m. Ce mur bahut pourra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder un mètre, sauf pour les ouvrages techniques ou équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité différents.

Pour les constructions à usage agricole :

Toute construction à usage agricole devra respecter les préconisations de la ZPPAUP.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des Articles L 130.1 et R 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

TITRE IV

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N comprend la zone naturelle de la commune qui regroupe les secteurs :

- à protéger en raison de la qualité de sites, des milieux naturels des paysages ;
- à protéger en raison de l'existence d'une exploitation forestière ;
- protégés pour conserver leur caractère d'espaces naturels.

Elle comporte des zones Nh1 regroupant des bâtiments d'habitation groupés au nombre minimum de 3 : destination, date de construction et valeur architecturale et patrimoniale indifférents.

Elle comporte par ailleurs des zones Nh2 regroupant :

- des bâtiments d'habitation à destination non agricole isolé, mais desservi par les réseaux, avec valeur architecturale et patrimoniale avérée ;
- des bâtiments d'habitation à destination non agricole, mais desservi par les réseaux, sans valeur architecturale et patrimoniale particulière.

Elle comporte également une zone Nhm au lieu-dit « Escalette » et « La Fonderie ». Les habitations et les activités liées à la pratique du culte, les extensions et les changements de destination des constructions existantes sont autorisées, sous réserve que les nouvelles constructions soient liées aux activités du Monastère.

Elle comporte aussi une zone Nt destinée à l'exploitation du site des grottes de Bétharram et la réalisation, restauration d'aménagement favorisant le développement du tourisme.

Sont identifiées également en zone naturelle, une zone NL1 destinée aux loisirs d'eau vive et deux zones NL2 destinées aux activités de camping.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Cette zone est comprise dans le périmètre du plan de prévention des risques naturels prévisibles et reste de ce fait soumise aux prescriptions contenues dans ce document.
- Cette zone est également comprise dans le périmètre de la Zone de Protection Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP). Les dispositions

règlementaires de la ZPPAUP ont valeur de servitude d'utilité publique. Elles s'imposent par conséquent au document d'urbanisme.

A l'exclusion des constructions et installations nécessaires aux services publics, toutes les occupations du sol sont interdites.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés :

En zone Nh1 :

- L'extension limitée ou la transformation des locaux à usage d'habitation existants à condition qu'il ne soit pas créé une habitation supplémentaire et qu'ils soient desservis par les réseaux.
- Les activités d'hébergement touristiques.
- Les annexes de type piscine, abri ou garage liés à l'habitation existante.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles en habitation non permanente pour les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, dans le cadre réglementaire de la procédure prévue par l'article L.145-3-1 du code de l'urbanisme.
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

En zone Nh2 :

- L'extension limitée ou la transformation des locaux à usage d'habitation existants à condition qu'il ne soit pas créé une habitation supplémentaire et qu'ils soient desservis par les réseaux.
- Les annexes en continuité du bâtiment principal et dans les limites d'une extension limitée.
- Les activités d'hébergement touristiques.
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs

En zone Nt :

- Les constructions et installations liées à l'exploitation des grottes de Bétharram ; aux activités touristiques et ludiques.
- Les constructions à usage commercial et artisanal liées au tourisme.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaire à l'activité de la zone (entretien-gardiennage...).

En zone Nhm :

- Les constructions, installations et les activités liées à la pratique du culte.
- Les extensions et les changements de destination des constructions existantes sous réserve que les nouvelles constructions soient liées aux activités du Monastère.

En zone NL1 :

- Les constructions, installations liées à la pratique des sports d'eau vive.

En zone NL2 :

- Les constructions et installations nécessaires aux activités de camping

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire par application de l'Article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de contre l'incendie. Toute construction nouvelle devra disposer d'une protection contre le risque incendie conforme à la réglementation en vigueur.

Toute voie nouvelle (publique ou privée) ouverte à la circulation publique doit avoir une largeur de plateforme au moins égale à 5 mètres. Dans la plupart des cas, les plateformes de retournement sont interdites. Prévoir de préférence un maillage des quartiers si cela est possible. La plateforme de retournement est possible si seulement le maillage est impossible et la topographie le permet.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau Potable

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

A défaut, l'alimentation en eau peut être assurée par des captages, forages ou puits particuliers.

2 - Assainissement

2.1 Eaux usées

A défaut de réseau public, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et évacués conformément à la législation en vigueur. L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés est interdite.

2.2 Eaux pluviales, irrigation, drainage

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Toute construction doit être implantée :

- soit à la limite de la zone de non aédificandi si celle-ci est existante.
- soit à l'alignement des voies et emprises publiques, ou selon le caractère des lieux environnants sauf dispositions différentes portées au plan en bordure des voies nécessitant une protection supérieure pour des raisons de sécurité.

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

Les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés sur les limites séparatives ou à une distance des limites au moins égale à 3 mètres.

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 100 mètres des zones urbaines et à urbaniser.

Les constructions seront implantées à au moins 15 mètres de l'axe des ruisseaux et des cours d'eau. Les installations ou constructions de pompage des eaux ou de traitement des eaux pourront s'implanter en limite de berge.

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

Non règlementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation à partir du terrain naturel ne peut excéder 8 mètres au faitage.

Pour les autres constructions une hauteur supérieure peut être autorisée pour nécessité technique motivée sous réserve d'un impact visuel acceptable.

Dans la zone Nt, la hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 13 mètres au faîtage. Les terrains en pente sont divisés en sections nivelées de 20 mètres dans le sens de la pente et la côte au milieu de la section est à prendre en considération pour l'application de cette disposition.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de toitures, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en oeuvre. L'aspect extérieur sera compatible avec le caractère des lieux avoisinants, et facilitera l'insertion du bâtiment dans le paysage. En cas de travaux sur un bâtiment existant, le plus grand soin sera apporté à la qualité des matériaux mis en oeuvre afin de ne pas compromettre la valeur architecturale et patrimoniale du bâtiment. Les ouvertures et les volumes devront s'inspirer de ceux du bâtiment d'origine et de l'architecture traditionnelle locale.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations existantes est assuré sur les voies et les places publiques, ainsi que sur le domaine privé sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE N 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé