HAUTES-PYRENEES

COMMUNE DE LANNEMEZAN

P.L.U

PLAN LOCAL D'URBANISME

4.1. REGLEMENT ECRIT

PLU approuvé le 18/07/2008

Révision simplifiée approuvée le 14/06/2010

Modification approuvée le 14/06/2010

Mise à jour du 15/09/2010

Modification du 29/06/2012

Révision allégée du 04/03/2014

Modification du 25/09/2015

Modification du 06/09/ 2016

Modification du 16/02/2023

Modification du 18/02/2025

Modification du 10/04/2025

Modification du 05/03/2026

Modification du 30/09/2026

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES 3
ZONE UA 5
ZONE UB 12
ZONE UC 19
ZONE UH 26
ZONE UI 31
ZONE UL 39

TITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A URBANISER (AU) 44
ZONE 1AU 44
ZONE 2AU 53

TITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AGRICOLES (A) 55

TITRE V - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N) 58

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.

Le long des linéaires commerciaux repérés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme sur le document graphique du règlement, le changement de destination des locaux commerciaux et d'activités. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, cage d'escalier et accès aux étages, locaux techniques ou de gardiennage.

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

Le zonage d'assainissement collectif doit être la référence en matière de raccordement des eaux usées.

Si le projet se trouve dans ce zonage, le règlement associé s'applique ; en revanche, si le projet est en dehors de ce zonage, il s'agira de l'application du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si toutefois, le raccordement était synonyme de contraintes techniques et financières exceptionnelles, l'assainissement aura la particularité d'être autonome.

Le caractère exceptionnel s'entend par le fait que la somme des raccordements que l'on pourrait créer soit au moins deux fois plus chère que la mise en place d'un système autonome.

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 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).

- Lorsqu'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 >= 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.

Pour les immeubles, l'habillage des balcons doit faire l'objet d'une demande intégrant un aménagement pérenne et homogène définit dans une charte validée par l'administration et le syndicat.

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.

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 être compatibles avec les constructions anciennes avoisinantes.

Sont interdits :

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

Les brises-vues en plastique de couleur inadaptée à la façade.

Sont recommandés :

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

Toitures

Les toitures doivent être réalisées dans des matériaux et formats de type permettant leur intégration dans l'environnement proche

Les formes des toitures ou terrasses privilégieront la simplicité,

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, lorsqu'elles sont minérales doivent être réalisées dans les matériaux et couleurs identiques aux maçonneries environnantes. 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 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.

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 plusieurs constructions, il pourra être réservé :

- Logement individuel : 1 emplacement par logement.
- Logement collectif : 1 emplacement par logement.

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

- Bureaux, laboratoire et industrie : 50 m² de surface hors œuvre développée de plancher dans la mesure où l'emprise foncière du projet permet leur réalisation.
- Commerce : 50 m² de surface de vente dans la mesure où l'emprise foncière du projet permet leur réalisation.
- Restaurant : 30 m² de surface de salle de restaurant dans la mesure où l'emprise foncière du projet permet leur réalisation.
- 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 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.
- Doit fournir une note qui justifie les motifs.

Dans le cas d'un changement de destination ou d'une modification de l'emprise du ou des bâtiments précédents qui amène à densifier l'occupation initiale le projet pourra déroger au nombre de places demandées.

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.

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.

Le long des linéaires commerciaux repérés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme sur le document graphique du règlement, le changement de destination des locaux commerciaux et d'activités. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, cage d'escalier et accès aux étages, locaux techniques ou de gardiennage.

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

Le zonage d'assainissement collectif doit être la référence en matière de raccordement des eaux usées.

Si le projet se trouve dans ce zonage, le règlement associé s'applique ; en revanche, si le projet est en dehors de ce zonage, il s'agira de l'application du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si toutefois, le raccordement était synonyme de contraintes techniques et financières exceptionnelles, l'assainissement aura la particularité d'être autonome.

Le caractère exceptionnel s'entend par le fait que la somme des raccordements que l'on pourrait créer soit au moins deux fois plus chère que la mise en place d'un système autonome.

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 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).

- Lorsqu'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 >= 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 règlementé.

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

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.

Pour les immeubles, l'habillage des balcons doit faire l'objet d'une demande intégrant un aménagement pérenne et homogène définit dans une charte validée par l'administration et le syndicat.

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.

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 être compatibles avec les constructions anciennes avoisinantes.

Sont interdits :

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

Les brises-vues en plastique de couleur inadaptée à la façade.

Sont recommandés :

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

Toitures

Les toitures doivent être réalisées dans des matériaux et formats de type permettant leur intégration dans l'environnement proche

Les formes des toitures ou terrasses privilégieront la simplicité,

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.

Toitures

Les toitures doivent être réalisées dans des matériaux et formats de type permettant leur intégration dans l'environnement proche

Les formes des toitures ou terrasses privilégieront la simplicité,

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, lorsqu'elles sont minérales doivent être réalisées dans les matériaux et couleurs identiques aux maçonneries environnantes. 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 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.

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 plusieurs constructions, il pourra être réservé :

- Logement individuel : 1 emplacement par logement.
- Logement collectif : 1 emplacement par logement.

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

- Bureaux, laboratoire et industrie : 50 m² de surface hors œuvre développée de plancher dans la mesure où l'emprise foncière du projet permet leur réalisation.
- Commerce : 50 m² de surface de vente dans la mesure où l'emprise foncière du projet permet leur réalisation.
- Restaurant : 30 m² de surface de salle de restaurant dans la mesure où l'emprise foncière du projet permet leur réalisation.

- 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 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.
- Doit fournir une note qui justifie les motifs.

Dans le cas d'un changement de destination qui amène à densifier l'occupation initiale le projet pourra déroger au nombre de places demandées.

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.

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 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.

Dans tous les secteurs (excepté UCa, UCb, UCp et UCv) :

Sont autorisées uniquement les installations de production d'énergie photovoltaïque au sol ou agrivoltaïque exemptées de la prise en compte dans le calcul de la consommation d'ENAF et d'artificialisation des sols dans le sens du décret n°2023-1408, de l'arrêté n°96-23 du 29 décembre 2023 et des textes en vigueur.

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

Le zonage d'assainissement collectif doit être la référence en matière de raccordement des eaux usées.

Si le projet se trouve dans ce zonage, le règlement associé s'applique ; en revanche, si le projet est en dehors de ce zonage, il s'agira de l'application du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si toutefois, le raccordement était synonyme de contraintes techniques et financières exceptionnelles, l'assainissement aura la particularité d'être autonome.

Le caractère exceptionnel s'entend par le fait que la somme des raccordements que l'on pourrait créer soit au moins deux fois plus chère que la mise en place d'un système autonome.

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 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).

- Lorsqu'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 >= 3 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.

Pour les immeubles, l'habillage des balcons doit faire l'objet d'une demande intégrant un aménagement pérenne et homogène définit dans une charte validée par l'administration et le syndicat.

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.

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 être compatibles avec les constructions anciennes avoisinantes.

Sont interdits :
L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, briques filées, etc.

Les brises-vues en plastique de couleur inadaptée à la façade.

Sont recommandés :

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

Toitures

Les toitures doivent être réalisées dans des matériaux et formats de type permettant leur intégration dans l'environnement proche

Les formes des toitures ou terrasses privilégieront la simplicité,

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 maçonneries environnantes. Elles peuvent comporter un mur plein d'une hauteur adaptée à son environnement immédiat.

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 dans le secteur UCp

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 : 1 emplacement par logement.

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

- Bureaux, laboratoire et industrie : 50 m² de surface hors œuvre développée de plancher dans la mesure où l'emprise foncière du projet permet leur réalisation.
- Commerce : 50 m² de surface de vente dans la mesure où l'emprise foncière du projet permet leur réalisation.
- Restaurant : 30 m² de surface de salle de restaurant dans la mesure où l'emprise foncière du projet permet leur réalisation.
- 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.

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 paysagement validé par l'administration.

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 liés 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.

Sont autorisées uniquement les installations de production d'énergie photovoltaïque au sol ou agrivoltaïque exemptées de la prise en compte dans le calcul de la consommation d'ENAF et d'artificialisation des sols dans le sens du décret n°2023-1408, de l'arrêté n°96-23 du 29 décembre 2023 et des textes en vigueur.

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

Le zonage d'assainissement collectif doit être la référence en matière de raccordement des eaux usées.

Si le projet se trouve dans ce zonage, le règlement associé s'applique ; en revanche, si le projet est en dehors de ce zonage, il s'agira de l'application du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si toutefois, le raccordement était synonyme de contraintes techniques et financières exceptionnelles, l'assainissement aura la particularité d'être autonome.

Le caractère exceptionnel s'entend par le fait que la somme des raccordements que l'on pourrait créer soit au moins deux fois plus chère que la mise en place d'un système autonome.

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 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).

- Lorsqu'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 >= 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 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 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 :

- 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.

Pour les immeubles, l'habillage des balcons doit faire l'objet d'une demande intégrant un aménagement pérenne et homogène définit dans une charte validée par l'administration et le syndicat.

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 être compatibles avec les constructions anciennes avoisinantes.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, briques filées, etc.
- Les brises-vues en plastique de couleur inadaptée à la façade.

Toitures

Les toitures doivent être réalisées dans des matériaux et formats de type permettant leur intégration dans leur environnement proche.

Les formes des toitures ou terrasses doivent s'harmoniser avec les bâtiments environnants.

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.

Les places de stationnements doivent correspondre aux besoins des projets.

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.

ZONE UI

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

- Le secteur UIa correspond à la zone artisanale existante de la Bounade.
- Le secteur UIb 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 2007et annexée au présent PLU.
- Le secteur UIb64 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 UIc correspond au pôle environnemental au nord de la zone agglomérée.
- Le secteur UId 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 2007et annexée au présent PLU.
- Le secteur UId64 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.

<u>Sont aussi interdites dans le Secteur UIa</u>

Les activités industrielles.

<u>Sont aussi interdites dans le Secteur UIb et UIb64</u>

Les activités industrielles.

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

<u>Sont aussi interdites dans le Secteur UIc</u>

Les activités de commerces.

<u>Sont aussi interdites dans le Secteur UId64</u>

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, nécessaires à la mise en œuvre des constructions 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).

Les affouillements ou exhaussements liés à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une demande spécifique lorsqu'ils ne sont pas générés par un permis de construire.

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 UIc, sont aussi admis sous conditions :

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

Dans tous les secteurs :

Sont autorisées uniquement les installations de production d'énergie photovoltaïque au sol ou agrivoltaïque exemptées de la prise en compte dans le calcul de la consommation d'ENAF et d'artificialisation des sols dans le sens du décret n°2023-1408, de l'arrêté n°96-23 du 29 décembre 2023 et des textes en vigueur.

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

Le zonage d'assainissement collectif doit être la référence en matière de raccordement des eaux usées.

Si le projet se trouve dans ce zonage, le règlement associé s'applique ; en revanche, si le projet est en dehors de ce zonage, il s'agira de l'application du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si toutefois, le raccordement était synonyme de contraintes techniques et financières exceptionnelles, l'assainissement aura la particularité d'être autonome.

Le caractère exceptionnel s'entend par le fait que la somme des raccordements que l'on pourrait créer soit au moins deux fois plus chère que la mise en place d'un système autonome.

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 Ulc

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 règlementation 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 échant.
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 identifiés :

- 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 >= 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 UIa

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.

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.

Pour les immeubles, l'habillage des balcons doit faire l'objet d'une demande intégrant un aménagement pérenne et homogène définit dans une charte validée par l'administration et le syndicat.

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.

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 brises-vues en plastique de couleur inadaptée à la façade.

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 permettant

leur intégration dans leur environnement proche.

Les formes des toitures ou terrasses doivent s'harmoniser avec les bâtiments environnants.

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.

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.

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

- Bureaux, laboratoire et industrie : 50 m² de surface hors œuvre développée de plancher dans la mesure où l'emprise foncière du projet permet leur réalisation.
- Commerce : 50 m² de surface de vente dans la mesure où l'emprise foncière du projet permet leur réalisation.
- Restaurant : 30 m² de surface de salle de restaurant dans la mesure où l'emprise foncière du projet permet leur réalisation.
- Hôtel, établissement de santé, maison de retraite, établissement assimilé ou d'intérêt collectif : 1 place pour 3 chambres ou 6 lits.
- Les projets industriels doivent proposer la création de stationnements en rapport avec les besoins.

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.

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.

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.
- Sont autorisées uniquement les installations de production d'énergie photovoltaïque au sol ou agrivoltaïque exemptées de la prise en compte dans le calcul de la consommation d'ENAF et d'artificialisation des sols dans le sens du décret n°2023-1408, de l'arrêté n°96-23 du 29 décembre 2023 et des textes en vigueur.

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

Le zonage d'assainissement collectif doit être la référence en matière de raccordement des eaux usées.

Si le projet se trouve dans ce zonage, le règlement associé s'applique ; en revanche, si le projet est en dehors de ce zonage, il s'agira de l'application du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si toutefois, le raccordement était synonyme de contraintes techniques et financières exceptionnelles, l'assainissement aura la particularité d'être autonome.

Le caractère exceptionnel s'entend par le fait que la somme des raccordements que l'on pourrait créer soit au moins deux fois plus chère que la mise en place d'un système autonome.

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 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).

- Lorsqu'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 >= 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 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.

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.

Pour les immeubles, l'habillage des balcons doit faire l'objet d'une demande intégrant un aménagement pérenne et homogène définit dans une charte validée par l'administration et le syndicat.

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.

Aspect des murs

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, briques filées, etc.
- Les brises-vues en plastique de couleur inadaptée à la façade.

Toitures

Les toitures doivent être réalisées dans des matériaux et formats de type permettant leur intégration dans leur environnement proche.

Les formes des toitures ou terrasses doivent s'harmoniser avec les bâtiments environnants.

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 plusieurs constructions, il pourra être réservé :

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

- Bureaux, laboratoire et industrie : 50 m² de surface hors œuvre développée de plancher dans la mesure où l'emprise foncière du projet permet leur réalisation.
- Commerce : 50 m² de surface de vente dans la mesure où l'emprise foncière du projet permet leur réalisation.
- Restaurant : 30 m² de surface de salle de restaurant dans la mesure où l'emprise foncière du projet permet leur réalisation.
- 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 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.
- Doit fournir une note technique qui justifiera les motifs et devra être validée par la mairie.

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.

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, industrielles, artisanales et logistiques et des équipements d'intérêts généraux.
- 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

- Les installations classées définies par la Loi du 19 juillet 1976, soumises à autorisation, dont les carrières et gravières en zone 1 AUh (sauf dans le secteur 1AUcm).
- 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 (sauf liés à une activité encadrée par le régime des ICPE en 1 AUm et 1 AUcm).
- Les constructions à usage agricole (sauf dans le secteur 1AUcm sous conditions) ou forestière et leurs annexes.

Dans les secteurs 1AUe
Les constructions à usage d'habitation qui ne qui ne se conforment pas à l'art.1AU 2.

Sont aussi interdites dans les Secteurs 1AUcm64 et 1AUe6

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 de plancher 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, nécessaires à la mise en œuvre des constructions 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 les activités agricoles sous condition de mettre en œuvre un projet développant une production d'énergie renouvelable.

Sont admis :
- les lotissements à usage d'activité,
- les constructions à usage industriel, tertiaire, commercial, artisanal et d'entrepôts commerciaux,
- les constructions à usage d'activité de type bureaux, services,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Dans tous les secteurs (excepté le secteur 1AUh) :

Sont autorisées uniquement les installations de production d'énergie photovoltaïque au sol ou agrivoltaïque exemptées de la prise en compte dans le calcul de la consommation d'ENAF et d'artificialisation des sols dans le sens du décret n°2023-1408, de l'arrêté n°96-23 du 29 décembre 2023 et des textes en vigueur.

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

Le zonage d'assainissement collectif doit être la référence en matière de raccordement des eaux usées.

Si le projet se trouve dans ce zonage, le règlement associé s'applique ; en revanche, si le projet est en dehors de ce zonage, il s'agira de l'application du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si toutefois, le raccordement était synonyme de contraintes techniques et financières exceptionnelles, l'assainissement aura la particularité d'être autonome.

Le caractère exceptionnel s'entend par le fait que la somme des raccordements que l'on pourrait créer soit au moins deux fois plus chère que la mise en place d'un système autonome.

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 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).

- Lorsqu'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 destinés 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 règlementation 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 échant.
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 séparateur 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 identifiés :

- 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.

<u>Assainissement des eaux pluviales en Secteurs UIb, UIb64, UId et UId64</u>

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 et de la zone 1AUcm, toute construction doit être implantée dans un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et privées existantes, modifiées ou à créer, 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 >= 3 m pour l'ensemble des sous-secteurs à l'exception de la zone 1AUcm pour laquelle les constructions de type artisanal, industriel et économique ne sont pas limitées en hauteur sur le limite séparative.

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.

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 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 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 le secteur 1AUh

La hauteur maximale ne peut excéder :

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

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 le secteur 1AUcm

Une hauteur maximale de 35 mètres est autorisée, à condition que des études soient réalisées (notamment une étude d'ombre portée) démontrant que cette hauteur n'engendre pas de nuisance notable à proximité du projet.

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 – CLOTURE

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.

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.

Aspect des murs

Sont interdits :

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

Le long des RD 939, 929,

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

Toitures

Les toitures doivent être réalisées dans des matériaux et formats de type permettant leur intégration dans leur environnement proche.

Les formes des toitures ou terrasses doivent s'harmoniser avec les bâtiments environnants.

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 ou d'une manière générale adaptés au caractère de la zone et des bâtiments édifiés. Elles peuvent comporter un mur plein d'une hauteur adaptée à son environnement immédiat.

Terrassements

Pour tous les secteurs sauf la zone 1AUcm, 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.

Dans les secteurs 1AUh

Pour les immeubles, l'habillage des balcons doit faire l'objet d'une demande intégrant un aménagement pérenne et homogène définit dans une charte validée par l'administration et le syndicat.

Sont interdits les brises-vues en plastique de couleur inadaptée à la façade.

Adaptations mineures Cf. art. 4 du Titre I.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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.

Dans le secteur 1AUcm

Au minimum 15% de la surface totale de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert de pleine terre et enherbé.

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

Dans tous les secteurs (excepté le secteur 1AUh) :

Sont autorisées uniquement les installations de production d'énergie photovoltaïque au sol ou agrivoltaïque exemptées de la prise en compte dans le calcul de la consommation d'ENAF et d'artificialisation des sols dans le sens du décret n°2023-1408, de l'arrêté n°96-23 du 29 décembre 2023 et des textes en vigueur.

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 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS 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.

Dans tous les secteurs :

Sont autorisées uniquement les installations de production d'énergie photovoltaïque au sol ou agrivoltaïque exemptées de la prise en compte dans le calcul de la consommation d'ENAF et d'artificialisation des sols dans le sens du décret n°2023-1408, de l'arrêté n°96-23 du 29 décembre 2023 et des textes en vigueur.

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 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

Le zonage d'assainissement collectif doit être la référence en matière de raccordement des eaux usées.

Si le projet se trouve dans ce zonage, le règlement associé s'applique ; en revanche, si le projet est en dehors de ce zonage, il s'agira de l'application du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Si toutefois, le raccordement était synonyme de contraintes techniques et financières exceptionnelles, l'assainissement aura la particularité d'être autonome.

Le caractère exceptionnel s'entend par le fait que la somme des raccordements que l'on pourrait créer soit au moins deux fois plus chère que la mise en place d'un système autonome.

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 >= 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 réalisées dans des matériaux et formats de type permettant leur intégration dans leur environnement proche.

Les formes des toitures ou terrasses doivent s'harmoniser avec les bâtiments environnants.

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.

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 Nl 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 Nl 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 faits 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.

Dans tous les secteurs :

Sont autorisées uniquement les installations de production d'énergie photovoltaïque au sol ou agrivoltaïque exemptées de la prise en compte dans le calcul de la consommation

d'ENAF et d'artificialisation des sols dans le sens du décret n°2023-1408, de l'arrêté n°96-23 du 29 décembre 2023 et des textes en vigueur.

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 doit 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.