

DEPARTEMENT DES HAUTES PYRENEES

COMMUNE DE **SARRANCOLIN**



PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

PUBLICATION: 29/09/1980
APPROBATION: 14/12/1981
MODIFICATIONS: 06/10/1984
10/03/1987
MIS A JOUR: 10/04/1987
1^{ère} REVISION: 29/06/1988
2^{ème} REVISION: 08/10/1997

Révision 03/05/2006
Modification 14/10/2008
Révision et modifications
25/02/2013

Vu pour être annexé
à la délibération
du conseil municipal de ce jour

à SARRANCOLIN, le 25/02/2013
Le Maire



Pièce:

4.0

SOMMAIRE

CHAPITRE I	1
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	1
CHAPITRE II	6
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	6
CHAPITRE III	11
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI	11
CHAPITRE IV	15
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	15
CHAPITRE V	20
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	20
CHAPITRE VI	24
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	24

DISPOSITIONS PAR ZONES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Zone déjà urbanisée et zones où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
La zone UA correspond à la zone centrale du bourg, équipée.
La destination principale est l'habitat.
La zone UA est composée de deux secteurs :
UAa : "archéologiquement sensible", UAb : sans contrainte de ce type.

Dans le secteur UAa, secteur signalé comme "archéologiquement sensible" par la Direction Régionale des Affaires Culturelles, les demandes d'autorisation de lotir, les permis de construire, les permis de démolir et les demandes d'autorisation pour les installations et travaux divers prévus au code de l'urbanisme seront soumises pour avis à l'autorité compétente (décret n° 2002-89, au préfet de région qui consulte l'institut national de recherche archéologique préventive).

Dans les bandes de bruit repérées au zonage, les bâtiments compatibles avec la vocation de la zone à la condition de respecter les valeurs d'isolement acoustique fixées à l'Art. 4.2. des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UA 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§ 1-1 Unique :

- les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R. 442.1 à R. 442.4.13 du code de l'urbanisme, sauf ceux visés à l'article 2 ; pour les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de construction, installations ou ouvrages autorisés de la zone ;
- les installations classées soumises à autorisation préalable à l'exception de celles visées à l'article UA 2 ci-dessous ;
- les terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- le stationnement des caravanes ;
- les activités artisanales et industrielles sauf celles visées à l'article UA 2 ci-dessous,
- les commerces de plus de 500 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
- les exploitations agricoles et forestières,
- les entrepôts de plus de 500 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
- les garages de véhicules automobiles.

ARTICLE UA 2 - LES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

§2-1 Rappel :

- les démolitions sont soumises au permis de démolir,
- l'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration de travaux,
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme.

§2-2 Sont autorisés sous conditions :

- les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R. 442.1 à R. 442.4.13 du code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou des utilisateurs de la zone
- les commerces à condition que la surface de plancher hors œuvre nette soit inférieure à 500 m² ;

- les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires aux activités artisanale ou commerciale non interdites sur la zone et sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées ;

ARTICLE UA 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

§ 3-1 Accès :

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

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

Le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

La délivrance d'une autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité le long des voies suivantes : RD929

§ 3-2 Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation publique doit avoir une largeur de plate-forme au moins égale à 7 m, dont 2 m réservés pour les cheminements piétonniers et les pistes cyclables ; si elle se termine en impasse, elle devra permettre, à son extrémité, le retournement des véhicules appelés à l'utiliser, en particulier les bennes de ramassage des ordures ménagères.

Une largeur de plate-forme limitée à 4 m, sans retournement, sera admise pour les accès privés d'une longueur inférieure à 50 m desservant une seule construction.

ARTICLE UA 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

§ 4-1 Eau :

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

§ 4-2 Assainissement :

4-2-1 Eaux usées :

- le raccordement au réseau public est obligatoire ;
- tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du code de la santé publique et par l'article R 111.12 du code de l'urbanisme ;
- l'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un prétraitement ;
- les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ;
- les mêmes dispositions s'appliquent aux lotissements.

4-2-2 Eaux pluviales, irrigation, drainage :

- les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage ;
- en l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain,
- les eaux pluviales ne devront pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

§ 4-3 Electricité - Téléphone :

Les branchements d'électricité et de téléphone sur les parcelles privées doivent être enterrés.

ARTICLE UA 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UA 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ETEMPRISES PUBLIQUES**§ 6-Unique :**

Toute construction doit être implantée soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit dans le prolongement des constructions existantes selon le caractère avoisinant des lieux.

ARTICLE UA 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**§ 7-1 Limites latérales :**

Les constructions doivent être édifiées sur au moins l'une des limites latérales, sur une profondeur maximum de 20 m à partir de l'alignement ou de la limite séparative qui s'y substitue.

§ 7-2 Limites arrières :

Par rapport à la limite séparative arrière ou lorsque les constructions ne jouxtent pas la ou les limites et au-delà de cette profondeur de 20 m, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche dans la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

§ 7-3 Exceptions :

D'autres implantations en limites séparative et arrière sont possibles :

- dans les lotissements et ensembles d'habitations à l'exception des bâtiments jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération.
- s'il existe un bâtiment contigu.
- pour les constructions dont la hauteur maximale est de 2,50 m en limite séparative et s'inscrivant sous un plan à 45° à partir de cette limite et 3,50 m s'il s'agit d'un pignon.
- pour des modifications de constructions existantes déjà en limite.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**§ 8-1 Cas général :**

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales des habitations ou des bureaux ne soient masquées par aucune partie de l'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

§ 8-2 Bâtiments non contigus :

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UA 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UA 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**§ 10 -1 Hauteur absolue :**

La hauteur maximale absolue des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 7 m à l'égout du toit ou à la sablière et 13 m au faîtage.

§ 10 - 2 Hauteur relative :

La hauteur des constructions doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de l'immeuble et le point le plus proche de l'alignement opposé ne puisse dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H=L$), à l'exception des voies dont la largeur est inférieure à 7 m, dans ce cas la hauteur admissible est de 7 m.

§ 10-3

Les terrains en pente sont divisés en section nivelée de 10 m, dans le sens de la pente et la cote au milieu de la section est à prendre en considération pour l'application de cette disposition.

Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, garde corps à claire voie, acrotère..., ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 m.

ARTICLE UA 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**§ 11-1 Cas général :**

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions d'immeubles, seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec le bâti traditionnel et se référant directement à la culture architecturale et constructive du lieu.

§ 11-2 Volumes :

Le faux rez-de-chaussée surmontant un sous-sol pratiquement à son niveau est interdit. Les constructions ne dépasseront pas 12 m en longueur, sinon il faudra créer un décrochement au niveau des pignons. Les bâtiments annexes seront autant que possible incorporés aux volumes principaux auxquels leurs fonctions les rattachent.

§ 11-3 Toitures :

Les toitures auront au minimum 2 pentes. La pente conseillée étant de 100 % elle devra être obligatoirement comprise entre 80 % et 120 %. Une pente plus faible est tolérée pour les annexes de moins de 5m de largeur.

Le matériau de couverture sera l'ardoise naturelle ou éventuellement la tôle prélaquée de teinte ardoisée pour les constructions utilitaires (usines, entrepôts, hangars agricoles).

Les jours de toiture prendront la forme des lucarnes traditionnelles ou de chassis, situés dans le plan du toit. Les souches de cheminées devront être exécutées près du faîtage et d'un des murs pignons.

Des arrêts de neige pourront être imposés sur les parties de toiture en vis-à-vis des voies publiques.

§ 11-4 Façades :

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, en retrait ou non par rapport à la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, pavés de verre, etc. , est interdit, ainsi que l'enduit au rouleau ou à la tyrolienne. Les enduits seront de ton clair.

§ 11-5 Ouvertures :

Elles seront plus hautes que larges.

§ 11-6 Menuiseries volets :

Les menuiseries devront respecter le caractère traditionnel de la vallée; les volets seront d'aspect bois plein. Les teintes devront s'harmoniser avec le site environnant.

§ 11-7 Balcons-ouvrages divers :

Les gardes corps seront composés de barreaux verticaux pris entre deux lisses et basse en bois. Il ne sera pas utilisé de fer forgé ouvragé. Il est interdit de rapporter des dalles, perrons consoles, marquises.

§ 11-8 Terrassements :

Il est interdit de créer des garages en sous-sol avec rampes d'accès, ou de façonner des buttes artificielles. Le terrain naturel sera restitué après travaux.

§ 11-9 Clôtures :

Les clôtures en façade peuvent comporter soit un mur plein d'une hauteur de 1,80 m maximum en pierre ou enduit, soit une grille de modèle simple surmontant un mur bahut, soit une grille de modèle simple, le tout pouvant être doublé d'une haie de végétation.

§ 11-10 Dispositions diverses :

Le ravalement peut être rendu obligatoire par arrêté municipal.
Les enseignes ne devront pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée.

ARTICLE UA 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

§ 12-1 Localisation du stationnement :

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

§ 12-2 Normes de stationnement :

Constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par tranche de 80 m² de plancher hors oeuvre nette de construction avec au minimum une place par logement.

Constructions à usage de bureaux : une place pour 50 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

Etablissements industriels : une place pour 2 emplois auxquelles doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires.

Etablissements commerciaux : une place pour 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

Hôtels : une place par chambre.

Restaurants : une place pour 15 m² de surface de salle de restaurant.

§ 12-3 Exception :

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places manquantes sur un terrain situé à moins de 200 m de la construction ou participer conformément à l'Art. L.421.3 du Code de l'Urbanisme, à la création de parcs publics de stationnement.

ARTICLE UA 13 - LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

§ 13-Unique Cas général :

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

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

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Zone déjà urbanisée et zones où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La zone UB correspond à la zone d'extension récente du village.

Elle est composée de deux secteurs :

UBa, à vocation d'habitat, de bureaux, d'activités de services et de commerces (environs du cimetière, environs de la gare et environs du terrain de sport),
UBb, à vocation d'habitat (zone urbanisée le long de la route du Tous).

Dans les bandes de bruit repérées au zonage, les bâtiments compatibles avec la vocation de la zone à la condition de respecter les valeurs d'isolement acoustique fixées à l'Art. 4.2. des dispositions générales du présent règlement.

Dans les zones à risque repérées dans le plan de zonage, les projets d'aménagement ou de modification de l'occupation des sols devront être soumis à l'avis des autorités compétentes en matière de risques naturels.

ARTICLE UB 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§ 1-1 Unique :

- les installations et travaux divers sont soumis aux dispositions des articles R. 442.1 à R. 442.4.13 du code de l'urbanisme, ceux visés à l'article 2 ; pour les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de construction, installations ou ouvrages autorisés de la zone ;

- dans le secteur UBa :

- les installations classées soumises à autorisation préalable à l'exception de celles visées à l'article UB 2 ci-dessous ;
- les terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les activités artisanales et industrielles sauf celles visées à l'article UB 2 ci-dessous,
- les commerces de plus de 500 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
- les exploitations agricoles et forestières,
- les entrepôts de plus de 500 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
- les garages de véhicules automobiles.

- dans le secteur UBb :

- toutes les occupations et utilisation du sol autres que celles liées à l'habitat.

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

§2-1 Rappel :

- l'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration de travaux,
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme.

§2-2 Sont autorisés sous conditions :

- Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R. 442.1 à R. 442.4.13 du code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupants ou utilisateurs de la zone.

- dans le secteur UBa :

- les commerces à condition que la surface de plancher hors œuvre nette soit inférieure à 500 m² ;
- les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires aux activités artisanale ou commerciale non interdites sur la zone et sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées ;

ARTICLE UB 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**§ 3-1 Accès :**

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

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

Le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

La délivrance d'une autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité le long des voies suivantes : CD929

§ 3-2 Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation publique doit avoir une largeur de plate-forme au moins égale à 7 m, dont 2 m réservés pour les cheminements piétonniers et les pistes cyclables ; si elle, si elle se termine en impasse, elle devra permettre, à son extrémité, le retournement des véhicules appelés à l'utiliser, en particulier les bennes de ramassage des ordures ménagères.

Une largeur de plate-forme limitée à 4 m, sans retournement, sera admise pour les accès privés d'une longueur inférieure à 50 m desservant une seule construction.

ARTICLE UB 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**§ 4-1 Eau :**

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

§ 4-2 Assainissement :**4-2-1 Eaux usées :**

- le raccordement au réseau public est obligatoire.
- en l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis.
- l'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un prétraitement.
- les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4-2-2 Eaux pluviales, irrigation, drainage :

- les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.
- en l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain,
- les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

§ 4-3 Electricité - Téléphone :

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

ARTICLE UB 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**§ 5-Unique :**

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

ARTICLE UB 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**§ 6-Unique :**

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

ARTICLE UB 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**§ 7-1 Cas général :**

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

§ 7-2 Exceptions :

D'autres implantations en limites séparatives sont possibles :

- dans les lotissements et ensembles d'habitations à l'exception des bâtiments à édifier sur les limites de l'unité foncière de l'opération.
- s'il existe un bâtiment contigu.
- pour les constructions dont la hauteur maximale est de 2,50 m en limite séparative et s'inscrivant sous un plan à 45° à partir de cette limite et 3,50 m s'il s'agit d'un pignon.
- pour des modifications de constructions existantes déjà en limite.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**§ 8-1 Cas général :**

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales des habitations ou des bureaux ne soient masquées par aucune partie de l'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

§ 8-2 Bâtiments non contigus :

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UB 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UB 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**§ 10-1 Unique :**

La hauteur maximale absolue des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 7m à l'égout du toit ou à la sablière et 13m au faîtage en UBb et respectivement 5m et 9m en UBa.

Les terrains en pente sont divisés en section nivelée de 20 m, dans le sens de la pente et la cote au milieu de la section est à prendre en considération pour l'application de cette disposition. Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, garde corps à claire voie, acrotère... ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 m.

ARTICLE UB 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

§ 11-1 Cas général :

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions d'immeubles, seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec le bâti traditionnel et se référant directement à la culture architecturale et constructive du lieu.

§ 11-2 Volumes :

Le faux rez-de-chaussée surmontant un sous-sol pratiquement à son niveau est interdit. Les constructions ne dépasseront pas 12 m en longueur, sinon il faudra créer un décrochement au niveau des pignons. Les bâtiments annexes seront autant que possible incorporés aux volumes principaux auxquels leurs fonctions les rattachent.

§ 11-3 Toitures :

Les toitures auront au minimum 2 pentes. La pente conseillée étant de 100 % elle devra être obligatoirement comprise entre 80 % et 120 %. Une pente plus faible est tolérée pour les annexes de moins de 5m de largeur.

Le matériau de couverture sera de format, d'épaisseur et de teinte de type ardoise d'aspect réfléchissant ou éventuellement la tôle prélaquée de teinte ardoisée pour les constructions utilitaires (usines, entrepôts, hangars agricoles).

Les jours de toiture prendront la forme des lucarnes traditionnelles ou de châssis, situés dans le plan du toit. Les souches de cheminées devront être exécutées près du faîtage et d'un des murs pignons.

Des arrêts de neige pourront être imposés sur les parties de toiture en vis-à-vis des voies publiques.

§ 11-4 Façades :

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, en retrait ou non par rapport à la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, pavés de verre, etc. , est interdit, ainsi que l'enduit au rouleau ou à la tyrolienne. Les enduits seront de ton clair.

§ 11-5 Dispositions diverses :

Le ravalement peut être rendu obligatoire par arrêté municipal.

Les enseignes ne devront pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée.

§ 11-6

Des adaptations aux règles ci-dessus énoncées, en particulier pour des constructions d'architecture contemporaine, pourront être consenties suivant les dispositions de l'article 4 des dispositions générales.

ARTICLE UB 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**§ 12-1 Localisation du stationnement :**

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

§ 12-2 Normes de stationnement :

Constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par tranche de 50 m² de plancher hors oeuvre nette de construction avec au minimum une place par logement.

Constructions à usage de bureaux : une place pour 50 m² de surface de plancher hors oeuvre nette .

Etablissements industriels : une place pour 2 emplois auxquelles doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires.

Etablissements commerciaux : une place pour 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

Hôtels : une place par chambre.

Restaurants : une place pour 15 m² de surface de salle de restaurant.

§ 12-3 Exception :

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaire sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places manquantes sur un terrain situé à moins de 200 m de la construction ou participer conformément à l'Art. L.421.3 du Code de l'Urbanisme, à la création de parcs publics de stationnement.

ARTICLE UB 13 - LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**§ 13-Unique Cas général :**

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

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

Dans les lotissements et groupement d'habitation réalisés sur un terrain d'au moins 1ha, 10% du terrain doit être traité en espaces verts communs.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**§ 14 -Unique :**

Le coefficient d'occupation du sol applicable est de 0,60 en UBa et en UBb.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE

Zone déjà urbanisée et zones où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les cinq zones UI (3 zones UI proches de l'entrée sud de la commune, quartier de la gare et à proximité de la zone Hourques) sont destinées :

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

Dans les bandes de bruit repérées au zonage, les bâtiments compatibles avec la vocation de la zone à la condition de respecter les valeurs d'isolement acoustique fixées à l'Art. 4.2. des dispositions générales du présent règlement.

Dans les zones à risque repérées dans le plan de zonage, les projets d'aménagement ou de modification de l'occupation des sols devront être soumis à l'avis des autorités compétentes en matière de risques naturels.

ARTICLE UI 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§ 1-1 Unique :

Sont interdits :

- les constructions à caractère hôtelier ;
- les exploitations agricoles ;
- les constructions et les lotissements à usage d'habitation, sauf celles visées ci-dessous ;
- l'ouverture de carrières et de gravières ;
- les lotissements à usage d'habitation ;
- les terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- le stationnement des caravanes isolées.

ARTICLE UI 2 - LES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

§2-1 Rappel :

- l'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration de travaux,
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme,

§2-2 Sont autorisées sous conditions :

- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité considérée.

ARTICLE UI 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

§ 3-1 Accès :

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

La délivrance d'une autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité le long de la voie suivante : CD 929
Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité; en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être

autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

§ 3-2 Voirie :

Les caractéristiques des voies privées devront être adaptées à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre l'approche des matériels de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation générale devra avoir une largeur de plate-forme au moins égale à 8 m.

ARTICLE UI 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

§ 4-1 Eau :

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

§ 4-2 Assainissement :

4-2-1 Eaux usées :

- le raccordement au réseau public est obligatoire;
- en l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conforme aux normes en vigueur ;
- les eaux et matières usées doivent être évacuées par des dispositifs respectant les dispositions et instructions en vigueur et pour les eaux usées industrielles, doivent être subordonnées à un pré-traitement;
- le déversement d'eaux résiduaires dans le milieu naturel ou dans les égouts publics est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur;
- les eaux de refroidissement ne pourront être déversées dans les égouts publics qu'avec autorisation préalable de la collectivité à laquelle ils appartiennent et selon les modalités et conditions qu'elle fixera.

4-2-2 Eaux pluviales, irrigation, drainage :

- les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.
- en l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain,
- les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

§ 4-3 Electricité - Téléphone :

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

ARTICLE UI 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UI 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

§ 6 - Unique :

Toute construction peut être implantée à l'alignement des voies sauf dispositions différentes portées au plan.

ARTICLE UI 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**§ 7-1 Cas général :**

Les constructions peuvent être implantées soit :

- en limite séparatives, sous réserve des prescriptions des services de sécurité (dispositifs spéciaux tels que murs coupe-feu destinés à éviter la propagation des incendies, etc...),
- à une distance qui, comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m (prospect H/2).

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**§ 7-1 Cas général :**

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

§ 7-2 Exception :

Les bâtiments annexes seront dans la majorité des cas, jumelés avec le bâtiment principal.

Les petites unités inférieures à 30 m², seront obligatoirement accolées aux bâtiments principaux.

Si pour des raisons techniques justifiées, ceux-ci doivent être détachés, ils seront obligatoirement placés en mitoyen sur une des limites séparatives ne touchant pas le domaine collectif.

ARTICLE UI 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

§ 9- UNIQUE: L'emprise au sol ne peut excéder 70 %.

ARTICLE UI 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**§ 10 - Unique :**

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 16 m au faîtage.

Les constructions implantées en limite séparative ne pourront pas dépasser 8m à la sablière.

Des adaptations mineures pourront être accordées pour des ouvrages spéciaux tels que cheminées, silos, ou autres nécessaires à l'activité.

ARTICLE UI 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions d'immeubles seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'intégrer dans la structure existante et à s'harmoniser avec le bâti traditionnel et se référant directement à la culture architecturale et constructive du lieu.

§ 11-1 Entretien des terrains :

Les terrains et les constructions, quelque soit leur destination, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'ensemble ni à l'harmonie du paysage.

L'entretien et le débroussaillage des parcelles non construites devra être assuré par le propriétaire. Il est interdit d'y implanter des panneaux publicitaires.

§ 11-2 Volumes :

Les volumes seront de préférence, simples évolutifs, les détails soignés, et le tout traité extérieurement avec des matériaux adaptés garantissant un aspect harmonieux de l'ensemble et une bonne résistance au vieillissement.

§ 11-3 Toitures :

Les toitures seront à deux pentes au minimum. elle devra être obligatoirement comprise entre 35 et 100%.

Le matériau de couverture sera l'ardoise, ou un matériau de format, d'épaisseur et de teinte de type ardoise d'aspect réfléchissant ou éventuellement la tôle prélaquée de teinte ardoisée et l'amiante ciment non teintée.

Des arrêts de neige pourront être imposés sur les parties de toiture en vis-à-vis des voies publiques.

§ 11-4 Façades :

Toutes les façades d'un bâtiment, y compris les façades arrières ou de livraison, recevront un même niveau de traitement, de qualité et de finitions.

Une cohérence de l'ensemble des façades est souhaitée.

Les éléments fonctionnels tels que cheminées, ventilations, etc... seront traités de manière à s'intégrer visuellement dans l'ensemble.

§ 11-5 Enseignes :

Les enseignes sont autorisées uniquement sur les façades du bâtiment, à condition qu'elles ne débordent pas de celle-ci, ni latéralement ni en hauteur. Un volume d'avancée cependant est autorisé, sur une distance de 1 m.

Leur définition, (forme et couleur, etc ...) sera jointe à la demande de permis de construire.

ARTICLE UI 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**§ 12.1 - Localisation du stationnement :**

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

§ 12.2 - Normes de stationnement :

Le nombre d'emplacement sera celui nécessaire pour l'activité implantée, avec en minimum :

- pour les habitations : 2 places par logements,
- pour les bureaux : 1 place pour 50 m² de surface de plancher hors oeuvre nette,
- pour les établissements industriels : 1 place pour 2 emplois auxquels viennent s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires,
- pour les commerces : 1 place pour 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

§ 12.3 - Exception :

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places manquantes sur un terrain situé à moins de 200 m de la construction, ou participer conformément à l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme, à la création de parcs publics de stationnement.

ARTICLE UI 13 - LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**§ 13 - Unique :**

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible.

Les espaces libres seront plantés, les espaces créés par les marges de recul seront plantés de haies vives, et de préférence avec des essences locales.

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

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

Zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation.
L'aménagement de ces sites se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements, et à condition de ne pas compromettre la bonne utilisation des parcelles enclavées voisines.

Elle est composée par les secteurs :

AUh à vocation d'habitat (Quartier du Pesqué, du Biaou et terrains entre le nouveau pont et la voie ferrée);

AUt à vocation d'équipements liés au tourisme (quartier d'Artigue d'Agnéou) ;

AUI à vocation industrielle et artisanale (terrains en aval du nouveau pont en rive droite et en rive gauche de la Neste).

Dans les bandes de bruit repérées au zonage, les bâtiments compatibles avec la vocation de la zone à la condition de respecter les valeurs d'isolement acoustique fixées à l'Art. 4.2. des dispositions générales du présent règlement.

Dans les zones à risque repérées dans le plan de zonage, les projets d'aménagement ou de modification de l'occupation des sols devront être soumis à l'avis des autorités compétentes en matière de risques naturels.

ARTICLE AU 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R. 442.1 à R. 442.4.13 du code de l'urbanisme, sauf s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone ; pour les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de construction, installations ou ouvrages autorisés de la zone ;

§ 1-1 Sont interdits :

- dans le secteur AUh :

- toutes les occupations et utilisation du sol autres que celles liées à l'habitat ;

- dans le secteur AUt :

- les bâtiments d'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'activités artisanales ;
- les constructions à usage d'activité industrielle ;
- les entrepôts ;
- l'ouverture de carrières et de gravières.

- dans le secteur AUI :

- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- l'ouverture de carrières et de gravières ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les habitations, sauf celles visées à l'article 2.

ARTICLE AU 2 - LES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

§2-1 Rappel :

- l'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration de travaux,
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme.

§2-2 Sont autorisés sous conditions :

- dans le secteur AUI, les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires aux activités artisanale, industrielle ou commerciale et sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées ;
- dans le secteur AUI, les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité considérée.

ARTICLE AU 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

§ 3-1 Accès :

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

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

La délivrance d'une autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité le long des voies .

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

§ 3-2 Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation publique doit avoir une largeur de plate-forme au moins égale à 7 m, dont 2 m réservés pour les cheminements piétonniers et les pistes cyclables ; si elle se termine en impasse, elle devra permettre, à son extrémité, le retournement des véhicules appelés à l'utiliser, en particulier les bennes de ramassage des ordures ménagères.

Une largeur de plate-forme limitée à 4 m, sans retournement, sera admise pour les accès privés d'une longueur inférieure à 50 m desservant une seule construction.

ARTICLE AU 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

§ 4-1 Eau :

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

Il en va de même pour les lotissements et les autres occupations du sol.

§ 4-2 Assainissement :

4-2-1 Eaux usées :

- le raccordement au réseau public est obligatoire.
- en l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis.
- l'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un pré-traitement.
- les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4-2-2 Eaux pluviales, irrigation, drainage :

- les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage ;
- en l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain,
- les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

§ 4-3 Electricité - Téléphone :

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

ARTICLE AU 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

§ 6-Unique :

Toute construction peut être implantée soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un recul de 5m minimum par rapport à cet alignement, sauf disposition différente portée au plan en bordure des voies nécessitant une protection supérieure pour des raisons de sécurité.

ARTICLE AU 7 - L' IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORTAUX LIMITES SEPARATIVES

§ 7-1

Les constructions peuvent être édifiées sur au moins l'une des limites latérales sur une profondeur maximum de 30 m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

§ 7-2 Limites arrières :

Par rapport à la limite séparative du fond de propriété ou lorsque les constructions ne jouxtent pas la ou les limites et au-delà de cette profondeur de 30 m, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche dans la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

§ 7-3 Exceptions :

D'autres implantations en limites séparatives et arrière sont possibles :

- dans les lotissements et ensembles d'habitations à l'exception des bâtiments jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération.
- s'il existe un bâtiment contigu.
- pour les constructions dont la hauteur maximale est de 2,50 m en limite séparative et s'inscrivant sous un plan à 45° à partir de cette limite et 3,50 m s'il s'agit d'un pignon.
- pour des modifications de constructions existantes déjà en limite.

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

§ 8-1 Cas général :

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales des habitations ou des bureaux ne soient masquées par aucune partie de l'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

§ 8-2 Bâtiments non contigus :

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE AU 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**§ 10 -Unique :**

La hauteur maximale absolue des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 5 m à l'égout du toit et à la sablière et 9 m au faîtage en AUh et AUt, et respectivement 7m et 13m dans le secteur AUi.

ARTICLE AU 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**§ 11-1 Cas général :**

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions d'immeubles, seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec le bâti traditionnel et se référant directement à la culture architecturale et constructive du lieu.

§ 11-2 Volumes :

Le faux rez-de-chaussée surmontant un sous-sol pratiquement à son niveau est interdit.
Les constructions ne dépasseront pas 12 m en longueur, sinon il faudra créer un décrochement au niveau des pignons. Les bâtiments annexes seront autant que possible incorporés aux volumes principaux auxquels leurs fonctions les rattachent.

§ 11-3 Toitures :

Les toitures auront au minimum 2 pentes. La pente conseillée étant de 100 % elle devra être obligatoirement comprise entre 80 % et 120 %. Une pente plus faible est tolérée pour les annexes de moins de 5m de largeur.

Le matériau de couverture sera de format, d'épaisseur et de teinte de type ardoise d'aspect réfléchissant ou éventuellement la tôle prélaquée de teinte ardoisée pour les constructions utilitaires (usines, entrepôts, hangars agricoles).

Les jours de toiture prendront la forme des lucarnes traditionnelles ou de châssis, situés dans le plan du toit. Les souches de cheminées devront être exécutées près du faîtage et d'un des murs pignons.

Des arrêts de neige pourront être imposés sur les parties de toiture en vis-à-vis des voies publiques.

§ 11-4 Façades :

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, en retrait ou non par rapport à la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, pavés de verre, etc. , est interdit, ainsi que l'enduit au rouleau ou à la tyrolienne. Les enduits seront de ton clair.

§ 11-5 Dispositions diverses :

Le ravalement peut être rendu obligatoire par arrêté municipal.

Les enseignes ne devront pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée.

ARTICLE AU 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**§ 12-1 Localisation du stationnement :**

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

§ 12-2 Normes de stationnement :

Constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par tranche de 80 m² de plancher hors oeuvre nette de construction avec au minimum une place par logement.

Constructions à usage de bureaux : une place pour 50 m² de surface de plancher hors oeuvre nette

Etablissements industriels : une place pour 2 emplois auxquelles doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires.

Etablissements commerciaux : une place pour 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

Hôtels : une place par chambre.

Restaurants : une place pour 15 m² de surface de salle de restaurant.

§ 12-3 Exception :

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaire sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places manquantes sur un terrain situé à moins de 200 m de la construction ou participer conformément à l'Art. L.421.3 du Code de l'Urbanisme, à la création de parcs publics de stationnement.

ARTICLE AU 13 - LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

§ 13-Unique Cas général :

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

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

Dans les lotissements et groupements d'habitation, réalisés sur un terrain d'au moins 1ha, 10% du terrain doit être traité en espaces verts communs.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

§ 14 -Unique :

Le coefficient d'occupation du sol applicable est de 0,60 en AUh.

Le coefficient d'occupation des sols découle des articles 3 à 13 du présent règlement pour les zones AUi et AUt.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Zones équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans les bandes de bruit repérées au zonage, les bâtiments compatibles avec la vocation de la zone à la condition de respecter les valeurs d'isolement acoustique fixées à l'Art. 4.2. des dispositions générales du présent règlement.

Dans les zones à risque repérées dans le plan de zonage, les projets d'aménagement ou de modification de l'occupation des sols devront être soumis à l'avis des autorités compétentes en matière de risques naturels.

ARTICLE A 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§ 1-Unique :

- Tout est interdit sauf les constructions nécessaires aux exploitations agricoles, et les occupations et utilisations du sol citées à l'article 2, sous condition.

ARTICLE A 2 - LES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

§2- Unique

Sont autorisés sous conditions :

- les constructions à usage agricole, liées aux exploitations et destinées à satisfaire des besoins nés de l'économie rurale, ainsi que les constructions à usage d'habitation qui y sont liées, à condition que celles-ci soient édifiées à environ 50 m autour des bâtiments d'exploitation déjà existants ;
- les installations classées à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées;
- la construction ou l'aménagement de gîtes ruraux, sous réserve qu'ils soient réalisés en liaison avec des bâtiments existants ;
- les aires naturelles de camping d'un maximum de 25 emplacements,
- les changements de destination des bâtiments agricoles repérés aux plans, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ; ces bâtiments pourront être accompagnés d'une annexe d'un seul niveau, accolée au bâtiment principal, ou à moins de 25 m, et inférieur à 50 m².

Ces bâtiments sont les suivants :

- grange dite du "chemin de Traoussère" sur la parcelle n° 341,
- grange dite du "chemin de Portailhet" sur la parcelle n° 108,
- grange dite "grange Toulet" sur la parcelle n° 101,
- grange dite "grange Rumeau" sur la parcelle n° 86,
- grange dite "maison Rumeau" sur la parcelle n° 1160,
- grange lieu-dit "Coume de Rouède" sur la parcelle n° 504
- grange dite "grange Arne" sur les parcelles n° 457 et n°338,
- grange dite "grange Carrera" sur la parcelle n° 106,
- grange dite "grange Montel" sur la parcelle n° 135,
- grange lieu-dit "La Clotte" sur la parcelle section B n° 136,
- grange lieu-dit "La Soule" sur la parcelle section C2 n° 276.

ARTICLE A 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**§ 3-1 Accès :**

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

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

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

§ 3-2 Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**§ 4-1 Eau :**

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

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

§ 4-2 Assainissement :**4-2-1 Eaux usées :**

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis.

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

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés est interdite.

4-2-2 Eaux pluviales, irrigation, drainage :

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

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

§ 4-3 Electricité - Téléphone :

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

ARTICLE A 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE A 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**§ 6-Unique :**

Toute construction peut être implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou selon le caractère des lieux environnants sauf disposition différente portée au plan en bordure des voies nécessitant une protection supérieure pour des raisons de sécurité.

ARTICLE A 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**§ 7-Unique :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points et jamais inférieure à 3 m.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**§ 10 -Unique :**

La hauteur des constructions à usage d'habitation à partir du terrain naturel ne peut excéder 7 m à l'égout du toit ou à la sablière et 12 m au faîtage. Pour les autres constructions, cette hauteur pourra atteindre 15 m au faîtage; une hauteur supérieure pourra être autorisée pour nécessité technique motivée sous réserve d'un impact visuel acceptable.

ARTICLE A 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions d'immeubles, seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec le bâti traditionnel et se référant directement à la culture architecturale et constructive du lieu.

§ 11-1 Entretien des terrains :

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 du paysage.

§ 11-2 Volumes :

Le faux rez-de-chaussée surmontant un sous-sol pratiquement à son niveau est interdit.

Les constructions ne dépasseront pas 12 m en longueur, sinon il faudra créer un décrochement au niveau des pignons. Les bâtiments annexes seront autant que possible incorporés aux volumes principaux auxquels leurs fonctions les rattachent.

Les constructions techniques pourront déroger aux règles précédentes sur la longueur et les annexes sous réserve de mesures d'insertion paysagère suffisantes.

Dans le cas de réhabilitation de granges à des fins non agricoles, le plan de base sera de forme rectangulaire couvert d'une toiture à deux pentes.

§ 11-3 Insertion dans la pente :

Le terrain naturel sera restitué après travaux. Les talus seront végétalisés.

Les ouvrages de soutènements nécessaires et restant apparents font partie du projet architectural au même titre que les bâtiments et doivent présenter une bonne qualité de finition.

§ 11-4 Toitures :

Les toitures auront au minimum 2 pentes. La pente conseillée étant de 100 %, elle devra être obligatoirement comprise entre 80 % et 120 %.

Une pente plus faible est tolérée pour les annexes de moins de 5m de largeur.

Le matériau de couverture sera de format, d'épaisseur et de teinte de type ardoise d'aspect réfléchissant.

Les jours de toiture prendront la forme des lucarnes traditionnelles ou de châssis, situés dans le plan du toit. Les souches de cheminées devront être exécutées près du faîtage et d'un des murs pignons.

Pour les constructions techniques :

- les toitures auront au minimum deux pentes ;
- une seule pente tolérée pour les annexes de faible ampleur, sous réserve d'un impact visuel acceptable,
- la pente sera au minimum de 35 %,
- la couverture pourra être en matériaux rigides de teinte sombre.

§ 11-5 Façades :

Toutes les façades recevront un traitement de finition de qualité et de même niveau. Les matériaux prévus pour être enduits seront enduits, et ce dans un ton sombre.

Pour les bâtiments techniques :

- Les matériaux ne nécessitant pas d'enduit seront montés avec précision et calepinage régulier ;
- Les bardages bois, d'essence locale, sont autorisés sur tout ou partie du bâtiment.

§ 11-6 Ouvertures :

Dans le cas de réhabilitation de granges à des fins non agricoles : si les murs sont intacts les ouvertures sont à conserver à l'identique; si les murs sont à reconstruire, les ouvertures seront placées en respectant la hiérarchie sur la hauteur, ou bien sous forme de lucarnes.

ARTICLE A 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

§ 12-Unique:

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

ARTICLE A 13 - LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

§ 13-1 Les espaces boisés classés

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

§ 13-2 Les plantations aux abords des bâtiments

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (Espèces et quantités)

Pour les constructions techniques :

- Les abords des bâtiments seront végétalisés.
- Les plantations arborées et arbustives accompagnent les bâtiments, les relient à l'environnement, ne cherchent pas à les masquer mais à les intégrer ; ainsi les plantations linéaires style « haie » ne seront pas systématiques.
- Les espèces végétales seront exclusivement des espèces autochtones donc majoritairement feuillues.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé .

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Zone forestière et naturelle, équipée 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, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Cette zone est inconstructible sauf de façon très limitée.

Elle comprend :

- **un secteur N de protection des zones naturelles,**
- **un secteur Nc affecté aux carrières,**
- **un secteur Ns affecté aux équipements d'accueil du stade de ski de fond dit de Nistos - Cap Neste.**

Dans les zones à risque repérées dans le plan de zonage, les projets d'aménagement ou de modification de l'occupation des sols devront être soumis à l'avis des autorités compétentes en matière de risques naturels.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§ 1-Unique :

- ◆ dans le secteur N, tout est interdit, sauf :
 - les travaux divers nécessaires à l'exploitation agricole,
 - les constructions et travaux divers nécessaires à l'exploitation forestière,
 - les bâtiments et les ouvrages techniques nécessaires aux services publics, à l'exploitation hydraulique,
 - les occupations et utilisations du sol citées à l'article 2 ;
- ◆ dans le secteur Nc, tout est interdit sauf :
 - les affouillements et exhaussements du sol ;
- ◆ dans le secteur Ns, tout est interdit sauf :
 - les équipements, y compris les bâtiments, liés à la pratique du ski de fond.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les aménagements et extensions mesurées de constructions existantes.

ARTICLE N 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

§ 3-1 Accès :

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

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

Lorsque le terrain est riverain de une ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

§ 3-2 Voirie :

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

ARTICLE N 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**§ 4-1 Eau :**

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

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

§ 4-2 Assainissement :**4-2-1 Eaux usées :**

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés est interdite.

4-2-2 Eaux pluviales, irrigation, drainage :

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

§ 4-3 Electricité - Téléphone :

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être ensevelis dans les espaces non boisés, tels qu'ils apparaissent aux plans de zonage.

ARTICLE N 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**§ 6-Unique :**

Toute construction peut être implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou selon le caractère des lieux environnants sauf disposition différente portée au plan en bordure des voies nécessitant une protection supérieure pour des raisons de sécurité.

ARTICLE N 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**§ 7-Unique :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points et jamais inférieure à 4 m.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**§ 10 -Unique :**

Dans le secteur Ns, la hauteur des constructions pourra être portée à 12 m au faîtage.

ARTICLE N 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**§ 11-Unique:**

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions d'immeubles, seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec le bâti traditionnel et se référant directement à la culture architecturale et constructive du lieu.

ARTICLE N 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**§ 12-Unique:**

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

ARTICLE N 13 - LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**§ 13-Unique**

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

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

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé