

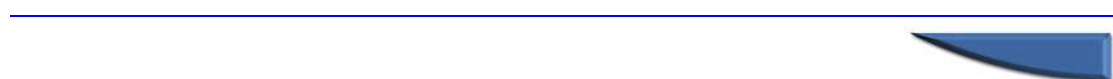


PLAN LOCAL D'URBANISME



PIÈCE 4 : RÈGLEMENT

23 NOVEMBRE 2015



SOMMAIRE

	Pages
LEXIQUE.....	1
DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE.....	7
ZONE UA.....	9
ZONE UB.....	16
ZONE UI.....	23
ZONE UT.....	29
ZONE AU.....	37
ZONE AUT.....	44
ZONE A.....	48
ZONE N.....	51

LEXIQUE

LEXIQUE

ALIGNEMENT

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public et les propriétés privées riveraines

BATIMENT ANNEXE

Bâtiment annexe à une habitation existante sur le terrain :

- garage
- abri
- abri de jardin
- piscine et ses locaux techniques

BATIMENT CONTIGU

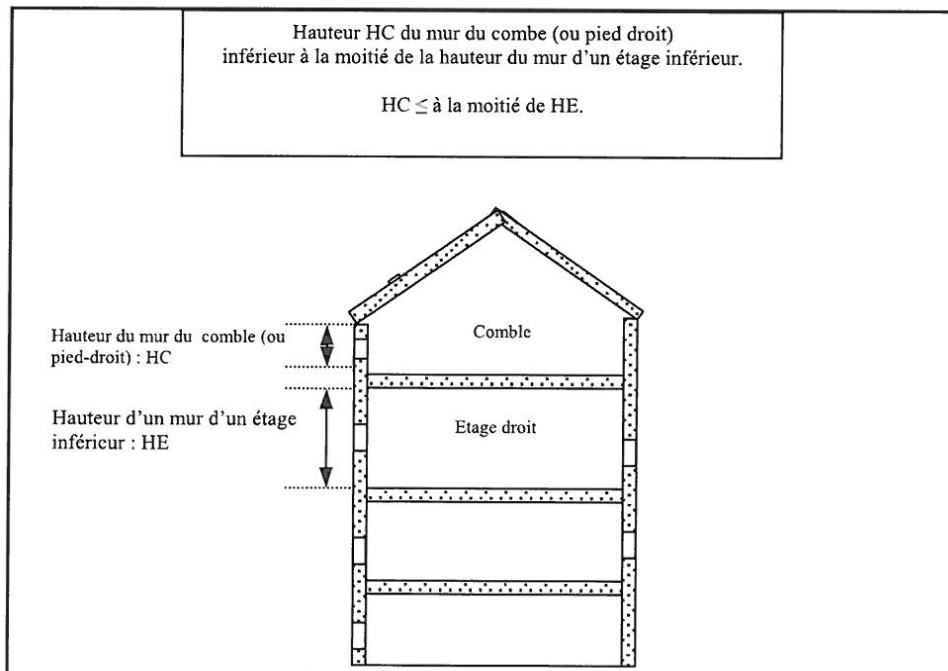
Des constructions sont contiguës, lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, un porche, ou un angle ne constituent pas des constructions contiguës.

CHIEN ASSIS : interdit



COMBLE

Un comble est l'espace compris entre le plancher haut d'un étage droit et le toit d'une construction, dès lors que les murs de façades sont réduits en hauteur de plus de la moitié, par la pente du toit, par rapport aux étages inférieurs, et qu'ils se distinguent notablement des étages inférieurs sur le plan de son habitabilité ou de son aspect extérieur



EMPRISES PUBLIQUES

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie publique ou privée (voie ferrée, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins et parcs publics), hors parcelles bâties, tels que bâtiments universitaires, bâtiments administratifs...

EXTENSION LIMITEE

Sont considérées comme extensions limitées, les extensions d'un bâtiment n'entraînant pas une augmentation de surface de plancher totale de plus de 30% maximum par rapport à la surface initiale.

L'extension doit être intégrée au bâtiment d'habitation d'origine.

La surface initiale est la surface de plancher cumulée des bâtiments présents sur l'unité foncière et utilisés pour l'habitation, à l'exception des annexes.

Le calcul prend en compte l'ensemble des modifications réalisées dans un délai de 10 ans précédant la date de la demande.

FAITAGE et TOITURE TERRASSE

Le faîtage est défini par la ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées, ou la ligne de jonction haute entre un pan unique et la façade sur laquelle il s'appuie, il s'agit du point le plus haut de la construction.

Il se distingue de l'égout du toit qui est la limite ou ligne basse d'un pan de couverture qui correspond à la hauteur de façade, sauf en cas de débords de toiture importants.

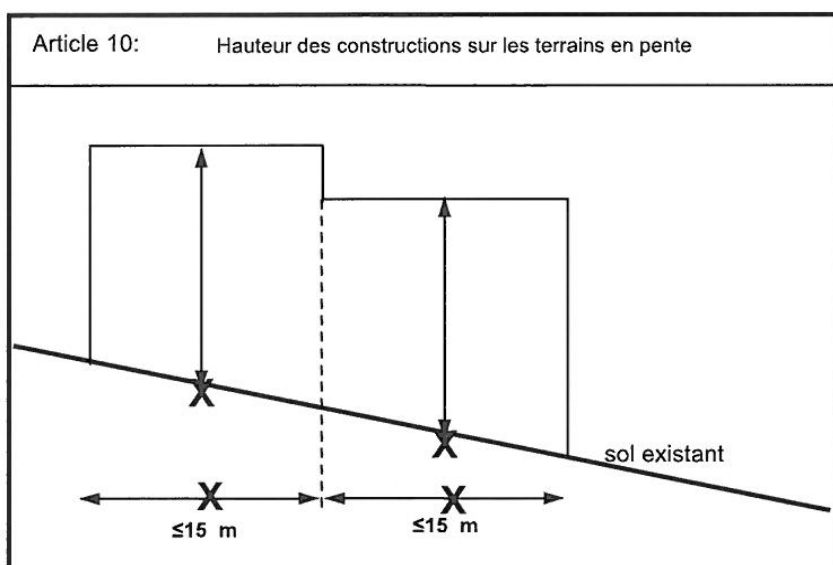
La hauteur calculée à son faîtage est considérée comme la hauteur « hors tout » du bâtiment, ainsi lorsque le bâtiment existant ne comporte pas de toiture en pente, donc de faîtage (toiture terrasse), c'est la hauteur à l'égout du bâtiment qui définit la hauteur maximale.

ILOT

Il s'agit de la plus petite unité de l'espace urbain entièrement délimitée par des voies

IMPLANTATION SUR TERRAIN EN PENTE

Afin de pouvoir vérifier la conformité d'un projet implanté sur un terrain naturel en pente, à la règle de hauteur, il convient de se conformer au schéma ci-dessous



X= niveau de référence.

PRODUIT DANGEREUX

Les produits dangereux sont ceux capables de provoquer un ou plusieurs des effets suivants en cas d'ingestion et/ou de contact :

- intoxication ;
- irritation ;
- lésion ;
- brûlure ;
- incendie ;
- explosion.

Les produits dangereux font l'objet d'une réglementation extrêmement stricte, notamment concernant leur utilisation, transfert, stockage et transport, également en fonction du lieu dans lequel ils se trouvent (ERP, chantier...).

**DISPOSITIONS
APPLICABLES A CHAQUE
ZONE**

ZONE UA

La zone UA est une zone mixte à vocation urbaine regroupant l'habitat ancien dense du centre ville.

Il est distingué un secteur UAc localisant l'hyper-centre ancien présentant des hauteurs de constructions particulières.

Certaines parcelles de cette zone sont identifiées comme soumises à des risques par la carte des aléas du PPR. Des interdictions ou prescriptions s'appliquent aux bâtiments, ouvrages ou aménagements nouveaux en fonction du niveau et du type d'aléa identifié. L'emprise du risque est représentée sur le document graphique par une trame grisée.

ARTICLE UA-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les installations classées soumises à autorisation préalable à l'exception de celles visées à l'article UA-2,
- les constructions destinées à l'activité agricole,
- les dépôts de véhicules nouveaux, garages collectifs de caravane,
- les terrains de sport motorisé,
- les constructions destinées à l'industrie,
- le stationnement isolé de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- l'implantation des habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
- les affouillements et exhaussements de sols non nécessaires à un projet de construction ou d'intérêt général.

ARTICLE UA-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les installations classées soumises à autorisation préalable telles que garages de véhicules automobiles, dépôts d'hydrocarbures annexes, installation de chauffage et de réfrigération et celles nécessaires à la vie collective sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'incident ou fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnels et aux biens.

La transformation des installations ou dépôts existants à condition que les aménagements n'en augmentent pas les nuisances.

Au regard de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet .

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères...

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi tour

Voies à créer :

Les voies auront une largeur de plate-forme d'au moins 5 m avec une chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures et des trottoirs d'une largeur libre d'au moins 1,4 m pour permettre les accès piétons et handicapés.

Leur création reste soumise à l'agrément de la municipalité et peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, de la sécurité ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

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

Électricité et autres réseaux aériens :

Dans les permis d'aménager ou toute opération d'aménagement d'ensemble, les réseaux privés seront enterrés. Tous les ouvrages de raccordement seront prévus à cet effet par le pétitionnaire.

Les raccordements aériens sont interdits dans le cas de constructions non implantées à l'alignement.

Eau :

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

Eaux Usées / Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements et constructions réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol et, dans l'hypothèse d'une qualité de sol inadaptée à l'infiltration ou d'une configuration la rendant impossible, par rejet des eaux pluviales vers le milieu récepteur, ou à défaut vers la canalisation publique.

La collectivité se réserve le droit d'imposer un système de rétention des eaux pluviales permettant d'écarter le débit avant rejet vers le milieu récepteur ou le réseau public, pour les projets présentant une emprise au sol conséquente.

Pour les constructions à usage de logements collectifs de plus de 10 logements et celles à destination d'activités, les eaux de surface imperméabilisées destinées au stationnement de véhicules devront être traitées par un séparateur d'hydrocarbures avant tout rejet vers le milieu récepteur ou le réseau public.

ARTICLE UA-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus seront possibles :

- lorsque le projet de construction intéresse un îlot ou un ensemble d'îlot. Dans ce cas, au moins deux façades sur rue devront être à l'alignement. Les autres façades pourront être en retrait d'au moins 3, sauf pour des raisons de sécurité (voir ci-dessous)
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état en retrait de l'alignement. Dans ce cas, la construction pourra être implantée soit à l'alignement du domaine public, soit à l'alignement de cette construction existante afin de conserver une continuité du bâti
- pour des raisons de sécurité. Dans ce cas une implantation en retrait d'au moins 5 m pourra être accepté ou imposé.
- pour l'extension limitée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes avant l'approbation du PLU, déjà implantées en retrait. Dans ce cas, l'alignement avec la construction existante devra être respecté,
- pour les bâtiments existants implantés à l'alignement de la voie publique, des débords sur l'emprise publique sont autorisés afin de permettre l'isolation de bâtiments par l'extérieur, dans le limite de 20 cm.

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 15 m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Au-delà de cette profondeur, la distance par rapport à la limite séparative 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. $D = H/2 > 3$ m.

Une implantation en limite séparative peut cependant être autorisée :

- pour un projet concernant la totalité d'un îlot ou ensemble d'îlots,
- pour des bâtiments d'une hauteur maximum de 6.5 m au faitage
- pour la reconstruction à l'identique suite à un sinistre sur l'emprise existante,

- lorsqu'il existe un bâtiment de valeur ou en bon état contigu à la construction projetée, dont la hauteur est supérieure à 6,5m au faîtage. Dans ce cas, le projet ne pourra pas dépasser la hauteur de ce bâtiment.

Il est précisé que lorsque le projet est situé en zone de risque du PPRN dans laquelle s'applique une cote de référence en dessous de laquelle le projet ne peut être aménagé, la hauteur maximale en limite séparative peut être augmentée de la hauteur de cette cote de référence.

ARTICLE UA-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies.

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre 2 bâtiments non contigus.

ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définitions :

La hauteur des constructions sur les parcelles est définie par la hauteur de la façade droite sur rue, mesurée à l'égout des toitures.

Dans le secteur UAc :

La hauteur maximale est fixée à 13 m à l'égout du toit et 19 m au faîtage.

Pour le Casino et sur les places de Strasbourg, Jeanne d'Albret, Lamothe Bize, et d'Uzer, sur les allées de Coustous, aux Thermes et sur les quais de l'Adour, des prescriptions particulières et des hauteurs spécifiques pourront être imposées afin de conserver l'homogénéité architecturale.

Dans le reste de la zone :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 m à l'égout du toit et 17 m au faîtage.

Pour l'ensemble de la zone :

Dans le cas de 2 voies affectées de hauteur différente, la hauteur la plus élevée est autorisée sur une longueur n'excédant pas 15 m à partir de l'intersection, avec des possibilités d'adaptation mineure pour raison architecturale.

Les ouvrages inclus dans les toitures au-dessus de l'égout du toit, grandes lucarnes baigneraies, brisis d'un toit à la Mansart au-dessus de la corniche, lucarnes, souches de cheminées, frontons sur galerie ne sont pas compris dans la présente règle de hauteur.

Des dérogations à la règle de hauteur pourront être autorisées, en fonction de la nature du projet, de la largeur de la rue, de la hauteur des bâtiments voisins notamment dans les cas suivants :

- dans une limite de 0,5 m supplémentaire, afin, de permettre une hauteur sous plafond plus importante au rez-de-chaussée ou une bonne composition du dernier niveau,
- dans le cas d'un bâtiment mitoyen d'une construction en bon état plus haute, afin d'améliorer la continuité de hauteur avec le reste du bâtiment voisin.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour la reconstruction à l'identique d'immeubles dans le volume existant (article L 111-3 du code de l'urbanisme).

ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les modifications, 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 pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

L'édification de buttes artificielles est interdite.

Toiture :

- les teintes des toitures, à pente ou terrasse, seront de tons gris ardoise. Les toitures végétalisées sont également autorisées,
- les lucarnes de type "chiens assis" sont interdites,

Façades :

- la teinte blanche est interdite pour les façades,
- les ouvertures seront de proportion verticale

Clôtures :

- Les clôtures seront réalisées en maçonnerie et/ou ferronnerie. Leur hauteur n'excédera pas 1,80 m.

ARTICLE UA-12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Stationnement automobile :

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

Sur toute parcelle comportant une ou des habitations, en plus de l'aménagement d'une aire de stationnement destinée aux véhicules de livraison et de service qui pourra être exigée par l'administration, il sera réservé :

- logement individuel : 1 emplacement par logement,
- logements collectifs : 1 emplacement par logement.
- logements spécialement destinés aux personnes âgées, de types résidences services, résidences pour personnes âgées, ou tout autre établissement justifiant de cette destination : 1 emplacement pour 2 logements

Il est précisé que le calcul des places de stationnement se fait par tranche complète.

En ce qui concerne les autres constructions, il sera exigé :

- bureaux, activités artisanales : 1 place pour 50m² de surface de plancher d'activité,
- commerces et services : 1 place pour 50 m² de surface de vente ou de surface de salle accessible au public,
- Hôtels, établissements de santé : 1 place pour 3 chambres ou 6 lits.
- autres établissements recevant du public : 1 place pour 5 m² de surface de salle accessible au public.

Établissements d'enseignements, outre les emplacements correspondants aux logements, il sera réservé :

- enseignement du premier degré : 1 place par division (ou niveau d'enseignement),
- enseignement du second degré : 2 places par division (ou niveau d'enseignement).

En cas de changement de destination ou si des bâtiments sont démolis puis reconstruits, il ne sera pris en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher créés ou en extension du volume antérieur existant, ou le nombre de logements supplémentaires.

Stationnement cycles :

Il sera exigé :

- opérations d'aménagement, des groupements d'habitation de plus de 3 logements, des lotissements, des constructions à usage de logements collectifs : 2 places pour 3 logements
- commerces et services : 2 places pour 100 m² de surfaces de vente ou de salle accessible au public
- bureaux : 1 place pour 3 emplois

Il est précisé pour le calcul de la surface de stationnement cycles que 1 place correspond à 1,5m²

ARTICLE UA-13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Sauf lors des reconstructions à l'identique, 20% au moins de la surface de la parcelle devra être traitée de façon perméable de façon à permettre l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.

Les surfaces libres de toute construction, hors chaussée automobile et aire de stationnement, seront aménagées en jardin engazonné ou planté ou traité en cour paysagée.

À toute demande de permis de construire, le pétitionnaire devra 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.

La conservation d'arbres jouant un rôle important dans le paysage du quartier pourra être imposée : grands sujets, arbres exotiques ou rares (cèdre, séquoias, palmiers) alignements ou groupements. Leur suppression est soumise à une autorisation préalable et si leur coupe se relève indispensable, leur remplacement pourra être imposé.

ARTICLE UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UB

La zone UB est une zone mixte à vocation urbaine regroupant l'habitat de type pavillonnaire et l'habitat collectif existant, localisée en ceinture de ville et dans les principaux quartiers de l'agglomération.

Il est distingué :

- un secteur UBa : il regroupe les secteurs (d'habitat pavillonnaire) non desservis par l'assainissement collectif,
- un secteur UBc correspondant aux coteaux Est de Bagnères, où l'urbanisation est moins complète et plus lâche et où les objectifs d'urbanisation dense se conjuguent avec ceux de préservation de l'écrin vert de Bagnères.
- un secteur UBac correspondant aux coteaux Est de Bagnères non desservis par l'assainissement collectif.
- un secteur UBs à vocation dominante d'équipement de santé.

Certaines parcelles de cette zone sont identifiées comme soumises à des risques par la carte des aléas du PPR. Des interdictions ou prescriptions s'appliquent aux bâtiments, ouvrages ou aménagements nouveaux en fonction du niveau et du type d'aléa identifié.

L'emprise du risque est représentée sur le document graphique par une trame grisée.

ARTICLE UB-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les installations classées soumises à autorisation préalable à l'exception de celles visées à l'article UB-2,
- les constructions destinées à l'activité agricole,
- les dépôts de véhicules,
- les terrains de sport motorisé,
- les constructions destinées à l'industrie,
- le stationnement isolé de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements de sols non nécessaires à un projet de construction ou d'intérêt général.

ARTICLE UB-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les installations classées soumises à autorisation préalable telles que garages de véhicules automobiles, dépôts d'hydrocarbures annexes, installation de chauffage et de réfrigération et celles nécessaires à la vie collective sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'incident ou fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer les dommages graves ou irréparables aux personnels et aux biens.

La transformation des installations ou dépôts existants à condition que les aménagements n'en augmentent pas les nuisances.

Au regard de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères...

Voies à créer :

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Au-delà de 60 m, elle devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi tour.

Les voies auront une largeur de plate-forme d'au moins 5 m avec une chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures et des trottoirs d'une largeur libre d'au moins 1,4 m pour permettre les accès piétons et handicapés.

Leur création reste soumise à l'agrément de la municipalité et peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, de la sécurité ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UB-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Électricité et autres réseaux aériens :

Dans les permis d'aménager ou toute opération d'aménagement d'ensemble, les réseaux privés seront enterrés. Tous les ouvrages de raccordement seront prévus à cet effet.

Les raccordements aériens sont interdits dans le cas de constructions non implantées à l'alignement.

Eau :

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

Eaux Usées / Assainissement :

Dans le secteur UBa :

Si le réseau d'assainissement collectif existe, le raccordement est obligatoire. En l'absence, un dispositif transitoire d'assainissement autonome sera admis, conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement. Toutefois, le projet tiendra compte du raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif.

Pour le reste de la zone :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements et constructions réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol et, dans l'hypothèse d'une qualité de sol inadaptée à l'infiltration ou d'une configuration la rendant impossible, par rejet des eaux pluviales vers le milieu récepteur, ou à défaut vers la canalisation publique.

Pour les constructions à usage de logements collectifs de plus de 10 logements et celles à destination d'activités, les eaux de surface imperméabilisées destinées au stationnement de véhicules devront être traitées par un séparateur d'hydrocarbures avant tout rejet vers le milieu récepteur ou le réseau public.

La collectivité se réserve le droit d'imposer un système de rétention des eaux pluviales permettant d'écrêter le débit avant rejet vers le milieu récepteur ou le réseau public, pour les projets présentant une emprise au sol conséquente.

ARTICLE UB-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé, excepté pour UBa et UBac où la superficie des terrains doit être compatible avec le type d'assainissement autonome réalisable.

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

Dans le secteur UBc :

Les constructions devront être implantées à 5 m au moins de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée :

- pour l'extension limitée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes avant l'approbation du PLU, implantées à moins de 5 m. Dans ce cas l'alignement avec la construction existante devra être respecté.
- pour les bâtiments annexes et dépendances. Ces bâtiments pourront être implantés à l'alignement

Dans le reste de la zone :

Les constructions devront être réalisées soit à l'alignement total ou partiel le long de l'espace public, soit à 5 m au moins de l'alignement.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :

- pour les bâtiments existants implantés à l'alignement de la voie, des débords sur l'emprise publique sont autorisés afin de permettre l'isolation de bâtiments par l'extérieur, dans la limite de 20 cm.

- pour l'extension limitée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes avant l'approbation du PLU, déjà implantée en retrait. Dans ce cas l'alignement avec la construction existante devra être respecté,
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état en retrait de l'alignement. Dans ce cas, la construction pourra être implantée soit à l'alignement du domaine public, soit à l'alignement de cette construction existante afin de conserver une continuité du bâti
- pour des raisons de sécurité. Dans ce cas, une implantation en retrait d'au moins 5 m pourra être imposé ou accepté.

ARTICLE UB-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à édifier 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 ($D \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$).

Une implantation en limite séparative est possible dans les cas suivants :

- pour les constructions dont $H_{\text{max}} = 2,50 \text{ m}$ en limite séparative et 45° de plan incliné à partir de cette limite,
- pour les constructions dont $H_{\text{max}} = 3,50 \text{ m}$ dans la bande des 3 m le long de la limite séparative,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes en limite séparative. Dans ce cas, le projet ne devra pas dépasser, soit les hauteurs visées ci-dessus, soit la hauteur du bâtiment existant si celles-ci sont supérieures,
- pour la reconstruction à l'identique conformément à l'article L 111-3 du code de l'urbanisme.
- lorsqu'il existe un bâtiment de valeur ou en bon état contigu à la construction projetée, dont la hauteur est supérieure aux dérogations visées ci-dessus. Dans ce cas, le projet ne devra pas dépasser la hauteur de ce bâtiment.

Il est précisé que lorsque le projet est situé en zone de risque du PPRN dans laquelle s'applique une cote de référence en dessous de laquelle le projet ne peut être aménagé, la hauteur maximale en limite séparative peut être augmentée de la hauteur de cette cote de référence.

ARTICLE UB-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies.

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre 2 bâtiments non contigus.

ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UBs :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 21 m à l'égout du toit.

Dans le reste de la zone :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 11 m à l'égout du toit et 17 m au faîtage.

Des hauteurs différentes pourront être accordées pour les extensions et agencement des constructions existantes, dans la limite de la hauteur des bâtiments voisins avec une marge de tolérance de 1 m.

Pour le calcul des hauteurs des constructions sur un terrain en pente, se référer au schéma dans le lexique.

ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les modifications, 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 pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager. La cohérence avec le bâti environnant sera recherchée pour le choix des matériaux (dominante maçonnerie enduite, utilisation du bois exceptionnelle, ardoises...) et le vocabulaire des formes extérieures. La coloration restera dans les tons de l'architecture traditionnelle rurale locale. Les couleurs vives, tant en crépi qu'en huisserie, seront interdites.

Terrassement

Dans la zone UBc, les terrassements devront être limités au strict nécessaire. Leur impact dans le paysage devra être limité au maximum.

L'édification de buttes artificielles est interdite.

Toiture :

- les teintes des toitures, à pente ou terrasse, seront de tons gris ardoise. Les toitures végétalisées également sont autorisées,
- les lucarnes de type "chiens assis" sont interdites,

Façades :

- la teinte blanche est interdite pour les façades,

Clôtures :

Dans la zone UBc :

- les clôtures seront végétalisées (simple haie d'essence locale) et/ou grillagées
- les murets bas sont autorisés (0,40m maximum). Ils pourront être surmontés d'un élément ajouré (grille, barreaudage vertical de préférence, grillage...)
- les murs ne sont pas autorisés.

Dans le reste de la zone :

- les clôtures seront végétalisées (simple haie d'essence locale) et/ou grillagées

- les murets bas sont autorisés (0,60m maximum). Ils pourront être surmontés d'un élément ajouré (grille, barreaudage vertical de préférence, grillage...)
- les murs ne sont pas autorisés, sauf pour les abords immédiats des piliers des portails qui pourront être maçonnés. Leur hauteur maximale sera de 1,80m.

Les équipements nécessaires aux énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques tel que climatiseur et pompe à chaleur ne pourra être placé sur la façade donnant directement sur le domaine public ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative.

ARTICLE UB-12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Stationnement automobile :

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

Sur toute parcelle comportant une ou des habitations, en plus de l'aménagement d'une aire de stationnement destinée aux véhicules de livraison et de service qui pourra être exigée par l'administration, il sera réservé :

- logement individuel : 1 emplacement par logement,
- logements collectifs : 1 emplacement par logement.
- logements spécialement destinés aux personnes âgées, de types résidences services, résidences pour personnes âgées, ou tout autre établissement justifiant de cette destination : 1 emplacement pour 2 logements

Il est précisé que le calcul des places de stationnement se fait par tranche complète.

En ce qui concerne les autres constructions, il sera exigé:

- bureaux, activités artisanales : 1 place pour 50m² de surface de plancher,
- commerces et services : 1 place pour 50 m² de surface de vente,
- hôtels, établissements de santé : 1 place pour 3 chambres ou 6 lits,
- restaurants : 1 place pour 15 m² de surface de salle de restaurant,
- autres établissements recevant du public : 1 place pour 5 m² de surface de salle accessible au public,

Établissements d'enseignements, outre les emplacements correspondants aux logements, il sera réservé :

- enseignement du premier degré : 1 place par division (ou niveau d'enseignement),
- enseignement du second degré : 2 places par division (ou niveau d'enseignement).

En cas de changement de destination ou si des bâtiments sont démolis puis reconstruits, il ne sera pris en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher créés ou en extension du volume antérieur existant ou le nombre de logements supplémentaires.

Stationnement cycles :

Il sera exigé :

- opérations d'aménagement, des groupements d'habitation de plus de 3 logements, des lotissements, des constructions à usage de logements collectifs : 2 places pour 3 logements
- commerces et services : 2 places pour 100 m² de surfaces de vente ou de salle accessible au public
- bureaux : 1 place pour 3 emplois

Il est précisé pour le calcul de la surface de stationnement cycles que 1 place correspond à 1,5 m²

ARTICLE UB-13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

40% au moins de la surface de la parcelle devra être traitée de façon perméable de façon à permettre l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.

Les surfaces libres de toute construction, hors chaussée automobile et aire de stationnement, seront aménagées en jardin engazonné ou planté ou traité en cours paysagée.

À toute demande de permis de construire, le pétitionnaire devra 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.

La conservation d'arbres jouant un rôle important dans le paysage du quartier pourra être imposée : grands sujets, arbres exotiques ou rares (cèdre, séquoias, palmiers), alignements ou groupements. Leur suppression est soumise à une autorisation préalable et si leur coupe se relève indispensable, leur remplacement pourra être imposé.

Dans la zone UBc, la plantation d'arbres de haute tige pourra être imposée dans le but de préserver le caractère d'écrin vert des coteaux.

Pour les opérations regroupant plus de 10 logements sur des unités foncières supérieures à 5 000 m² (lotissement, ensemble d'habitation, immeuble collectif) 5 % de l'unité foncière, dont au moins la moitié sera d'un seul tenant, devront obligatoirement être aménagés en espaces libres communs végétalisés, distincts des aires de stationnement et des voies d'accès et / ou de dégagement.

ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UI

La zone UI est une zone à vocation d'activités.

Certaines parcelles de cette zone sont identifiées comme soumises à des risques par la carte des aléas du PPR en cours d'élaboration. Des interdictions ou prescriptions s'appliquent aux bâtiments, ouvrages ou aménagements nouveaux en fonction du niveau et du type d'aléa identifié.

L'emprise du risque est représentée sur le document graphique par une trame grisée.

ARTICLE UI-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions destinées à l'habitation, excepté celles visées à l'article UI-2,
- les constructions destinées à l'activité agricole,
- les terrains de sport motorisé,
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
- les parcs d'attraction et aires de jeux ouvertes au public,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,

ARTICLE UI-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à destination d'habitation ne sont autorisées que si elles sont strictement destinées au logement de personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées et doivent être intégrés au bâtiment principal. Leur surface de plancher sera limitée à 50 m². Sont considérés comme indispensables au bon fonctionnement des activités : le gardiennage de produits dangereux, de grande valeur ou concernant la défense et la sécurité nationale.

Les modifications et extensions limitées des habitations existantes avant l'élaboration du PLU sont autorisées dès lors qu'elles sont intégrées au bâtiment principal.

En bordure des cours d'eau les modes d'occupation ou d'utilisation des sols et notamment les clôtures ne sont autorisées que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 5 m sur chaque rive).

Au regard de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères...

Voies à créer :

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi tour

Les voies auront une largeur de plate-forme d'au moins 6 m avec une chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures et des trottoirs d'une largeur libre d'au moins 1,4 m pour permettre les accès piétons et handicapés.

La création de voies privées pour la circulation automobile reste soumise à l'agrément de la municipalité.

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, de la sécurité ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

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

Électricité et autres réseaux aériens :

Dans les permis d'aménager ou toute opération d'aménagement d'ensemble, les réseaux privés seront enterrés. Tous les ouvrages de raccordement seront prévus à cet effet.

Les raccordements aériens sont interdits dans le cas de constructions non implantées à l'alignement.

Eau :

Toute construction à destination d'habitation, tout établissement ou toute installation abritant du personnel doivent être alimentées en eau potable sous pression par raccordement au réseau public d'eau potable.

Eaux usées / Assainissement :

Dans le secteur UIa :

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées seront traitées par des dispositifs d'assainissement autonome, réalisés conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement.

Pour le reste de la zone :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif.

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

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements et constructions réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol et, dans l'hypothèse d'une qualité de sol inadaptée à l'infiltration ou d'une configuration la rendant impossible, par rejet des eaux pluviales vers le milieu récepteur, ou à défaut vers la canalisation publique.

La collectivité se réserve le droit d'imposer un système de rétention des eaux pluviales permettant d'écarter le débit avant rejet vers le milieu récepteur ou le réseau public, pour les projets présentant une emprise au sol conséquente.

Notamment, tout projet supérieur à 500 m² de surface de plancher ou une emprise au sol du bâti supérieure à 250 m² devra comporter un système de rétention des eaux pluviales permettant d'écarter le débit avant rejet vers le milieu récepteur ou le réseau public.

Dans tous les cas, les eaux des surfaces imperméabilisées destinées au stationnement des véhicules devront être traitées par un séparateur d'hydrocarbures avant tout rejet vers le milieu récepteur ou le réseau public.

ARTICLE UI-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Pour le secteur UIa, les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement autonome réalisable.

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

Les constructions devront être réalisées :

- soit à l'alignement,
- soit à 5 m au moins de l'alignement.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :

- pour des raisons de sécurité. Dans ce cas, une implantation en retrait d'au moins 5 m de l'alignement sera imposé.
- pour les bâtiments existants implantés à l'alignement de la voie publique, des débords sur l'emprise publique sont autorisés afin de permettre l'isolation de bâtiments par l'extérieur, dans la limite de 20 cm.
- pour l'extension limitée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes avant l'approbation du PLU, ne respectant pas les dispositions du-dit article. Dans ce cas l'alignement avec la construction existante devra être respecté.

ARTICLE UI-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la largeur de la marge d'isolement soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- pour les constructions dont la hauteur maximale est de 2,50 m en limite séparative et s'inscrivant sous un plan incliné à 45° à partir de cette limite,
- pour les constructions dont H max = 3,50 m dans la bande des 3 m le long de la limite séparative,
- pour les modifications de constructions existantes, dans la limite des hauteurs définies aux deux alinéas précédents ou dans le volume existant,
- lorsqu'il existe un bâtiment de valeur ou en bon état contigu à la construction projetée, dont la hauteur est supérieure aux dérogations visées ci-dessus. Dans ce cas, le projet ne devra pas dépasser la hauteur de ce bâtiment,

Il est précisé que lorsque le projet est situé en zone de risque du PPRN dans laquelle s'applique une côte de référence en dessous de laquelle le projet ne peut être aménagé, la hauteur maximale en limite séparative peut être augmentée de la hauteur de cette côte de référence.

ARTICLE UI-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé pour l'ensemble de la zone.

ARTICLE UI-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UI-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à l'exclusion des cheminées, ne pourra pas dépasser 13 m sauf nécessité technique justifiée et impact visuel acceptable.

ARTICLE UI-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les modifications, 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 pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

L'édification de buttes artificielles est interdite.

Toiture :

- les teintes des toitures, à pente ou terrasse, seront de tons gris ardoise. Les toitures végétalisées sont également autorisées,
- les lucarnes de type "chiens assis" sont interdites,

Façades :

- la teinte blanche est interdite pour les façades,

Clôtures :

Pour les habitations existantes avant l'approbation du PLU, les clôtures pourront être constituées de murs de 1,20m maximum, pouvant être doublée d'une haie ou surmontées d'une grille, le tout ne dépassant pas les 1,80m (AVAP)

Pour les activités industrielles et artisanales, les clôtures seront végétalisées et/ou grillagées. Il pourra être accepté des prescriptions particulières concernant les installations classées.

Les équipements nécessaires aux énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE UI-12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Stationnement automobile

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

Il sera exigé une place de stationnement pour :

- logements : 1 logement,
- bureaux, activités artisanales et industrielles : 50 m² de surface de plancher,
- commerces et services: 30 m² de surface de vente

En cas de changement de destination ou si des bâtiments sont démolis puis reconstruits, il ne sera pris en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher créés ou en extension du volume antérieur existant ou le nombre de logements supplémentaires.

Il est précisé que le calcul des places de stationnement se fait par tranche complète.

Stationnement cycles :

Il pourra être exigé :

- commerces et services : 2 places pour 100 m² de surfaces de vente ou de salle accessible au public
- bureaux, activités artisanales et industrielles : 1 place pour 3 emplois,

Il est précisé pour le calcul de la surface de stationnement cycles que 1 place correspond à 1,5m²

ARTICLE UI-13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

20% au moins de la surface de la parcelle devra être traitée de façon perméable de façon à permettre l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.

Des plantations peuvent être imposées, notamment pour les parcs de stationnement à l'air libre et les dépôts.

À toute demande de permis de construire, le pétitionnaire devra 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.

La conservation d'arbres existants jouant un rôle important dans le paysage du quartier pourra être imposée : grands sujets, arbres exotiques ou rares (cèdres, séquoias, palmiers), alignements ou groupements. Leur suppression est soumise à une autorisation préalable et si leur coupe se révèle indispensable, leur remplacement pourra être imposé.

Les éléments de paysage à conserver ou à créer sont reportés sur le document graphique au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme. Toute modification doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Le long de l'avenue des victimes du 11 juin 1944, un alignement d'arbres sera exigé en limite avec l'emprise publique pour les parcelles présentant une façade sur voie d'au moins 30 mètres.

ARTICLE UI-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UT

La zone UT est une zone urbaine à vocation touristique localisée au niveau de la station de La Mongie.

Les sous secteurs de la zone UT sont les suivants :

- zone UT1 : secteur des chalets et habitat individuel, zone construite
- zone UT2 : secteur hôtels, résidences et commerces, zone de grands immeubles
- zone UT3 : secteur commerces, zone de faible hauteur
- zone UT4 : secteurs entrée de station, place des Monges et Mongie-Tourmalet
- zone UT5 : secteur d'habitat groupé et commerces d'accompagnement Nord
- zone UT6 : secteur d'habitat groupé et commerces d'accompagnements Sud
- zone UT7 : secteur Esplanade de la gare du Pic, Place de la Grenouillère

Certaines parcelles de cette zone sont identifiées comme soumises à des risques par la carte des aléas du PPR. Des interdictions ou prescriptions s'appliqueront aux bâtiments, ouvrages ou aménagements nouveaux en fonction du niveau et du type d'aléa identifié.

L'emprise du risque est représentée sur le document graphique par une trame grisée.

ARTICLE UT-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les installations classées soumises à autorisation préalable, à l'exception de celles visées à l'article UT-2,
- les nouveaux dépôts de véhicules, garages collectifs de caravane,
- les constructions destinées à l'industrie,
- le stationnement isolé de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
- les affouillements et exhaussements de sols non nécessaires à un projet de construction ou d'intérêt général.

ARTICLE UT-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les installations classées soumises à autorisation préalable telles que garages de véhicules automobiles, dépôts d'hydrocarbures annexes, installation de chauffage et de réfrigération et celles nécessaires à la vie collective sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'incident ou fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnels et aux biens.

La transformation des installations ou dépôts existants à condition que les aménagements n'en augmentent pas les nuisances.

Au regard de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères...

Voies à créer :

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi tour

Les voies auront une largeur de plate-forme d'au moins 5 m avec une chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures. De plus, elles devront prévoir et réserver une circulation piétonne continue, à l'abri des chutes de neige et de glace.

La création de voies privées pour la circulation automobile reste soumise à l'agrément de la municipalité.

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, de la sécurité ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale, ou de façon à faciliter le déneigement

ARTICLE UT-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Électricité et autres réseaux aériens :

Dans les permis d'aménager ou toute opération d'aménagement d'ensemble, les réseaux privés seront enterrés. Tous les ouvrages de raccordement seront prévus à cet effet.

Les raccordements aériens sont interdits dans le cas de constructions non implantées à l'alignement.

Eau :

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

Eaux usées / Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif.

Eaux pluviales :

- 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.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol et, dans l'hypothèse d'une qualité de sol inadaptée à l'infiltration ou d'une configuration la rendant impossible, par rejet des eaux pluviales vers le milieu récepteur, ou à défaut vers la canalisation publique.

La collectivité se réserve le droit d'imposer un système de rétention des eaux pluviales permettant d'écrêter le débit avant rejet vers le milieu récepteur ou le réseau public, pour les projets présentant une emprise au sol conséquente.

Pour les constructions à usage de logements collectifs de plus de 10 logements et celles à destination d'activités, les eaux de surface imperméabilisées destinées au stationnement de véhicules devront être traitées par un séparateur d'hydrocarbures avant tout rejet vers le milieu récepteur ou le réseau public.

ARTICLE UT-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

UT1:

Les constructions devront être implantées comme suit :

- le soubassement et les garages à l'alignement
- la partie habitation en étage à 4m minimum de l'alignement

UT2 :

Alignement par rapport à la départementale n° 918 :

- en alignement sur 2 niveaux maximum (RDC et R+1) et en continuité le long de la voie
- les niveaux supérieurs à 4m minimum de l'alignement

Alignement par rapport à la voie en limite arrière :

- à 4m minimum
- une implantation en limite peut être autorisée pour un projet de construction sur l'ensemble de parcelles étroites en bout de zone

UT3 :

respect de l'épannelage existant, alignement par rapport à toutes les voies

UT4 : Réalisation d'un plan d'ensemble pour tous les secteurs de la zone

secteur "entrée de station" : à l'alignement et en continuité sur une profondeur de 25m

autres secteurs : non réglementé - voir plan d'ensemble

UT5 :

Les constructions devront être implantées soit à l'alignement soit à 4m au moins de l'alignement

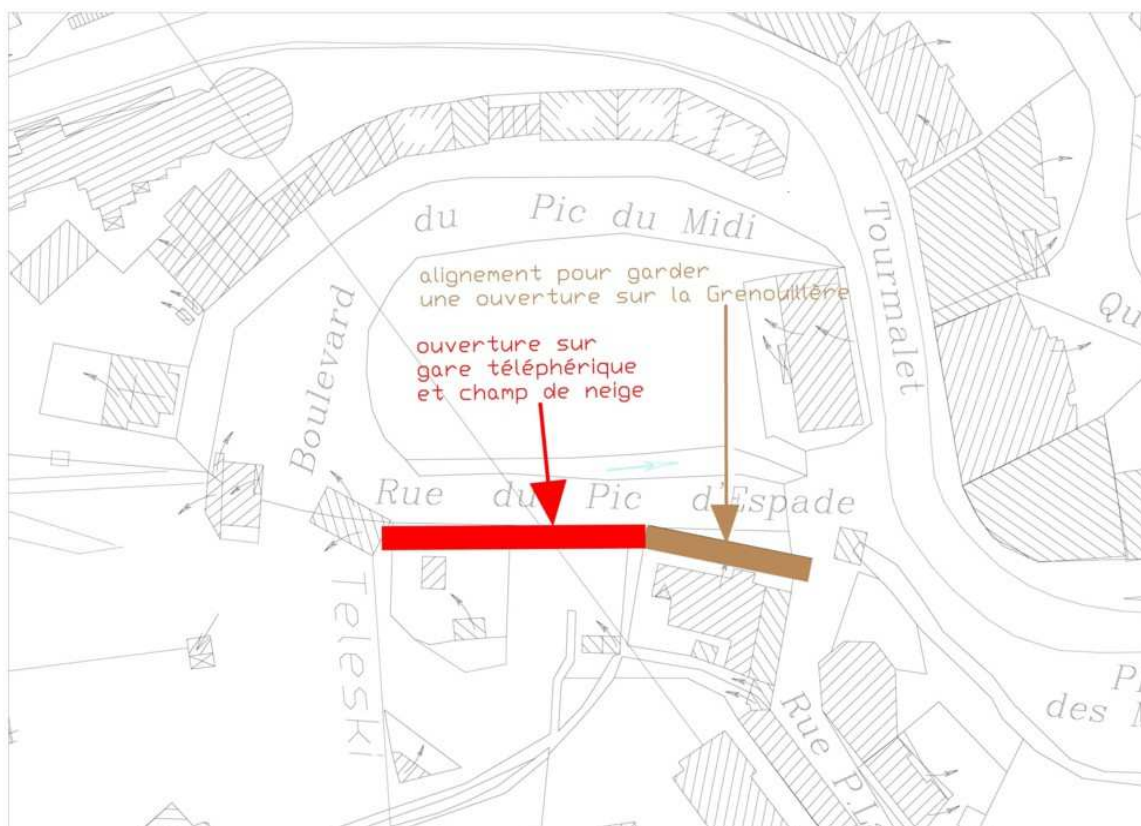
UT6 :

Les constructions devront être implantées soit à l'alignement sur 2 niveaux maximum le long de la départementale, soit à 4m au moins de l'alignement

UT7 :

Les constructions devront être implantées soit à l'alignement soit à 4m au moins de l'alignement

Afin de préserver la vue sur la Grenouillère, il est fixé une ouverture selon plan ci-après. La vue vers la gare du Pic du Midi sera préservée. En complément de cette ouverture, un alignement imposant de border l'espace public est également fixé selon plan ci-après.



ARTICLE UT-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

UT1:

Les constructions devront être implantées comme suit :

- les soubassements et garages enterrés pourront être implantés en limite séparative
- la partie habitation hors sol devra être implantée à 5m minimum de la limite séparative afin d'avoir une transparence entre 2 chalets

UT2 :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite doit être de 3m minimum

UT3 :

Les bâtiments devront être édifiés d'une limite séparative à l'autre afin de respecter l'épannelage existant

UT4 :

Réalisation d'un plan d'ensemble pour tous les secteurs de cette zone

UT5 :

Les constructions devront être édifiées à 4m minimum des limites séparatives sur une profondeur maximum de 20m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue

UT6 :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à édifier 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 3m ($D=H/2 < 3m$)

UT7 :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à édifier 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 3m ($D=H/2 < 3m$)

Une implantation en limite peut être autorisée pour les constructions édifiées en continuité.

ARTICLE UT-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouvertures-

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre 2 bâtiments non contigus.

ARTICLE UT-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UT-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

UT1:

Les constructions à édifier doivent respecter le gabarit des chalets existants sans dépasser une hauteur de R+2+C (soubassement compris)

UT2 :

les constructions à édifier auront une hauteur maximale de R+7+C

UT3 :

Les constructions à édifier auront une hauteur maximale de un niveau droit côté rue du Pain de Sucre et de 2 niveaux droits côté route départementale (R+1+C)

UT4 : Réalisation d'un plan d'ensemble pour tous les secteurs de la zone

secteur "entrée de station" : la hauteur sera progressive de l'entrée vers le cœur de station, de R+1+C à R+4+C

secteur "place des Monges": hauteur de 3 niveaux maximum pour la construction de parking avec possibilité de surélévation de 1 niveau droit + combles sur la dalle supérieure

UT5 :

Les constructions à édifier auront une hauteur maximale de R+5+C avec 2 niveaux maximum pour les combles

UT6 :

Les constructions à édifier auront une hauteur maximale de R+5+C avec 2 niveaux maximum pour les combles et avec 2 niveaux droits maximum le long de la départementale (R+1+C)

UT7 :

secteur "esplanade de la gare du Pic" : les constructions à édifier auront une hauteur maximale de R+2+C

secteur "place de la Grenouillère" : les constructions à édifier auront une hauteur maximale de R+4+C avec 2 niveaux maximums en combles

ensemble des secteurs : les surélévations dans la continuité des profils déjà construits devront être conformes à cette règle de hauteur

ARTICLE UT-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Ensemble des secteurs :

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

Secteur UT1 :

Les compléments, extensions par additions de constructions, devront être mesurés et la transparence du paysage préservée.

Terrassements :

UT1 : excavation et exhaussement interdits sauf pour les garages implantés à l'alignement intégrés au relief et traités avec des matériaux naturels.

Les autres zones : sans réglementations particulière

Toiture :

- les teintes de toitures seront gris ardoise
- les toitures terrasses sont autorisées. Dans ce cas, elles seront végétalisées, caillebotis ou dallage de pierre
- les lucarnes de type "chiens assis" sont interdites

Façades :

- les teintes des façades enduites devront reprendre les teintes de la pierre locale (gris/beige/sable)
- le bardage bois sera naturel
- le parement en pierres locales est autorisé

Menuiseries :

- les teintes des menuiseries seront couleur bois naturel ou foncée

Clôtures : elles seront limitées au stricte nécessaire et seront en matériaux naturels

- murets en pierre
- clôtures en bois

ARTICLE UT-12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Localisation du stationnement :

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

Il est précisé que le calcul des places de stationnement se fait par tranche complète.

Sur toute parcelle comportant une ou des habitations, en plus de l'aménagement d'une aire de stationnement destinée aux véhicules de livraison et de service qui pourra être exigée par l'administration, il sera réservé :

- constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement,
- logements spécialement destinés aux personnes âgées, de types résidences services, résidences pour personnes âgées, ou tout autre établissement justifiant de cette destination : 1 place de stationnement pour 2 logements
- commerces et services : 1 place pour 50 m² de surface de vente ou de salle accessible au public,
- hôtels : 1 place pour trois chambres,
- autres établissements recevant du public: 1 place pour 5 m² de surface de salle accessible au public.

En cas de changement de destination ou si des bâtiments sont démolis puis reconstruits, il ne sera pris en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher créés ou en extension du volume antérieur existant ou le nombre de logements supplémentaires.

ARTICLE UT-13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

40% au moins de la surface de la parcelle devra être traitée de façon perméable de façon à permettre l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.

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

Pour les secteurs UT1, UT5 et UT6, les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre par 50 m² de terrain.

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

ARTICLE UT-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE AU

La zone AU est une zone à urbaniser visant la mixité urbaine.

Il est distingué trois sous secteurs :

- un secteur AUa non desservi par le réseau d'assainissement collectif,
- un secteur AUb réglementant des hauteurs de constructions spécifiques.
- un secteur AUc correspondant aux coteaux Est de Bagnères, où l'urbanisation est moins complète et plus lâche et où les objectifs d'urbanisation dense se conjuguent avec ceux de préservation de l'écrin vert de Bagnères.
- Un secteur AUac correspondant aux coteaux Est de Bagnères non desservis par le réseau d'assainissement collectif.

Certaines parcelles de cette zone sont identifiées comme soumises à des risques par la carte des aléas du PPR. Des interdictions ou prescriptions s'appliquent aux bâtiments, ouvrages ou aménagements nouveaux en fonction du niveau et du type d'aléa identifié.

L'emprise du risque est représentée sur le document graphique par une trame grisée.

ARTICLE AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les installations classées soumise à autorisation préalable à l'exception de celles visées à l'article AU-2,
- les constructions destinées à l'activité agricole,
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravane,
- les terrains de sport motorisé,
- les constructions destinées à l'industrie,
- le stationnement isolé de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements de sols non nécessaires à un projet de construction ou d'intérêt général.

ARTICLE AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées au fur et à mesure de la mise en place des équipements internes à la zone, sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement.

Les installations classées soumises à autorisation préalable telles que garages de véhicules automobiles, dépôts d'hydrocarbures annexes, installation de chauffage et de réfrigération et celles nécessaires à la vie collective sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'incident ou fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer les dommages graves ou irréparables aux personnels et aux biens.

La transformation des installations ou dépôts existants à condition que les aménagements n'en augmentent pas les nuisances.

Au regard de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères...

Voies à créer :

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Au-delà de 60 m, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi tour.

Les voies auront une largeur de plate-forme d'au moins 5 m avec une chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures et des trottoirs d'une largeur libre d'au moins 1,4 m pour permettre les accès piétons et handicapés.

Leur création reste soumise à l'agrément de la municipalité et peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, de la sécurité ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

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

Électricité et autres réseaux aériens :

Dans les permis d'aménager ou toute opération d'aménagement d'ensemble, les réseaux privés seront enterrés. Tous les ouvrages de raccordement seront prévus à cet effet.

Les raccordements aériens sont interdits dans le cas de constructions non implantées à l'alignement.

Eau :

Toute construction à destination d'habitation, tout établissement ou toute installation abritant du personnel doivent être alimentées en eau potable sous pression par raccordement au réseau public d'eau potable.

Eaux usées / Assainissement :

Dans le secteur AUa :

Si le réseau d'assainissement collectif existe, le raccordement est obligatoire. En l'absence, un dispositif transitoire d'assainissement autonome sera admis, conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement. Toutefois, le projet tiendra compte du raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif.

Pour le reste de la zone :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements et constructions réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol et, dans l'hypothèse d'une qualité de sol inadaptée à l'infiltration ou d'une configuration la rendant impossible, par rejet des eaux pluviales vers le milieu récepteur, ou à défaut vers la canalisation publique.

La collectivité se réserve le droit d'imposer un système de rétention des eaux pluviales permettant d'écarter le débit avant rejet vers le milieu récepteur ou le réseau public, pour les projets présentant une emprise au sol conséquente.

Pour les constructions à usage de logements collectifs de plus de 10 logements et celles à destination d'activités, les eaux de surface imperméabilisées destinées au stationnement de véhicules devront être traitées par un séparateur d'hydrocarbures avant tout rejet vers le milieu récepteur ou le réseau public.

ARTICLE AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé, **excepté pour AUa** où la superficie des terrains doit être compatible avec le type d'assainissement autonome réalisable

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

Dans le secteur AUc et AUac :

Les constructions devront être implantées à 5 m au moins de la limite avec l'espace public ou de la voie privée.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée :

- pour l'extension limitée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes avant l'approbation du PLU, implantées à moins de 5 m. Dans ce cas l'alignement avec la construction existante devra être respecté.
- pour les bâtiments annexes et dépendances prévus en bordure d'une voie publique déjà construite à l'alignement. Dans ce cas, l'alignement existant devra être respecté.

Dans le reste de la zone :

Les constructions devront être réalisées soit à l'alignement total ou partiel le long de l'espace public, soit à 5 m au moins de l'alignement.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :

- pour des raisons de sécurité, une implantation en retrait d'au moins 5m de l'alignement sera imposée,

- pour les bâtiments existants implantés à l'alignement de la voie publique, des débords sur l'emprise publique sont autorisés afin de permettre l'isolation de bâtiments par l'extérieur, dans la limite de 20 cm,
- pour l'extension limitée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes avant l'approbation du PLU, ne respectant les dispositions de cet article. Dans ce cas, l'alignement avec la construction existante devra être respecté,
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état en retrait de l'alignement. Dans ce cas, la construction devra être implantée soit à l'alignement du domaine public, soit à l'alignement de cette construction existante afin de conserver une continuité du bâti

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à édifier 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 ($D \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$).

Une implantation en limite séparative peut être acceptée dans les cas suivants :

- pour les constructions dont la hauteur maximale est de 2,50 m en limite séparative et s'inscrivant sous un plan incliné de 45° à partir de cette limite,
- pour la modification de constructions existantes, dans la limite des hauteurs définies ci-dessus,
- lorsqu'il existe un bâtiment de valeur ou en bon état contigu à la construction projetée, dont la hauteur est supérieure aux dérogations visées ci-dessus. Dans ce cas, le projet ne devra pas dépasser la hauteur de ce bâtiment.

Il est précisé que lorsque le projet est situé en zone de risque du PPRN dans laquelle s'applique une côte de référence en dessous de laquelle le projet ne peut être aménagé, la hauteur maximale en limite séparative peut être augmentée de la hauteur de cette côte de référence.

ARTICLE AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouvertures.

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre 2 bâtiments non contigus

ARTICLE AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur AUb :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 11 m à l'égout du toit.

Dans le reste de la zone :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout du toit.

Pour le calcul des hauteurs des constructions sur un terrain en pente, se référer au schéma dans le lexique.

ARTICLE AU-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les modifications, 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 pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager. La cohérence avec le bâti environnant sera recherchée pour le choix des matériaux (dominante maçonnerie enduite, utilisation du bois exceptionnelle, ardoises...) et le vocabulaire des formes extérieures. La coloration restera dans les tons de l'architecture traditionnelles rurale locale. Les couleurs vives, tant en crépi qu'en huisserie, seront interdites.

Terrassement

L'édification de buttes artificielles est interdite,

Dans la zone AUc, les terrassements devront être limités au strict nécessaire. Leur impact dans le paysage devra être limité au maximum.

Toiture :

- les teintes des toitures, à pente ou terrasse, seront de tons gris ardoise. Les toitures végétalisées sont également autorisées,
- les lucarnes de type "chiens assis" sont interdites,

Façade :

- la teinte blanche est interdite pour les façades,

Clôtures :

Dans la zone AUc et AUac :

- les clôtures seront végétalisées (simple haie d'essence locale) et/ou grillagées
- les murets bas sont autorisés (0,40m maximum). Ils pourront être surmontés d'un élément ajouré (grille, barreaudage vertical de préférence, grillage...)
- les murs ne sont pas autorisés.

Dans le reste de la zone :

- les clôtures seront végétalisées (simple haie d'essence locale) et/ou grillagées
- les murets bas sont autorisés (0,60m maximum). Ils pourront être surmontés d'un élément ajouré (grille, barreaudage vertical de préférence, grillage...)
- les murs ne sont pas autorisés, sauf pour les abords immédiats des piliers des portails qui pourront être maçonnés. Leur hauteur maximale sera de 1,80m.

Les équipements nécessaires aux énergies renouvelables :

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques tel que climatiseur et pompe à chaleur ne pourra être placé sur la façade donnant directement sur le domaine public ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative.

ARTICLE AU-12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Stationnement automobile :

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

Sur toute parcelle comportant une ou des habitations, en plus de l'aménagement d'une aire de stationnement destinée aux véhicules de livraison et de service qui pourra être exigée par l'administration, il sera réservé :

- logement individuel : 1 emplacement par logement,
- logements collectifs : 1 emplacement par logement.
- logements spécialement destinés aux personnes âgées, de types résidences services, résidences pour personnes âgées, ou tout autre établissement justifiant de cette destination : 1 emplacement pour 2 logements

Il est précisé que le calcul des places de stationnement se fait par tranche complète.

En ce qui concerne les autres constructions, il sera exigé :

- bureaux, activités artisanales : 1 place pour 50m² de surface de plancher,
- commerces et services: 1 place pour 50 m² de surface de vente ou de salle accessible au public,
- restaurant : 1 place pour 15m² de surface de salle de restaurant,
- hôtels, établissements de santé : 1 place pour 3 chambres ou 6 lits,
- autres Établissements recevant du public : 1 place pour 5 m² de surface de salle accessible au public,

Établissements d'enseignements, outre les emplacements correspondants aux logements, il sera réservé :

- enseignement du premier degré : 1 place par division (ou niveau d'enseignement),
- enseignement du second degré : 2 places par division (ou niveau d'enseignement).

En cas de changement de destination ou si des bâtiments sont démolis puis reconstruits, il ne sera pris en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher créés ou en extension du volume antérieur existant ou le nombre de logements supplémentaires.

Stationnement cycles :

Il sera exigé :

- opérations d'aménagement, des groupements d'habitation de plus de 3 logements, des lotissements, des constructions à usage de logements collectifs : 2 places pour 3 logements
- commerces et services : 2 places pour 100 m² de surfaces de vente ou de salle accessible au public
- bureaux : 1 place pour 3 emplois

Il est précisé pour le calcul de la surface de stationnement cycles que 1 place correspond à 1,5m²

ARTICLE AU-13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

40% au moins de la surface de la parcelle devra être traitée de façon perméable de façon à permettre l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.

Les surfaces libres de toute construction, hors chaussée automobile et aire de stationnement, seront aménagées en jardin engazonné ou planté ou traité en cours paysagée.

À toute demande de permis de construire, le pétitionnaire devra 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.

La conservation d'arbres jouant un rôle important dans le paysage du quartier pourra être imposée : grands sujets, arbres exotiques ou rares (cèdre, séquoias, palmiers), alignements ou groupements. Leur suppression est soumise à une autorisation préalable et si leur coupe se relève indispensable, leur remplacement pourra être imposé.

Dans la zone AUc et AUac, la plantation d'arbres de haute tige pourra être imposée dans le but de préserver le caractère d'écrin vert des coteaux.

Pour les opérations regroupant plus de 10 logements sur des unités foncières supérieures à 5000 m² (lotissement, ensemble d'habitation, immeuble collectif) 5 % de l'unité foncière, dont au moins la moitié sera d'un seul tenant, devront obligatoirement être aménagés en espace libre communs végétalisés, distincts des aires de stationnement et des voies d'accès et / ou de dégagement.

ARTICLE AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE AUT

La zone AUT est une zone à urbaniser à vocation touristique localisée en confortement de la station de ski de La Mongie.

Tout projet devra faire l'objet d'un plan d'ensemble sur la totalité de la zone. Les aménagements proposés devront traduire l'image des hameaux pyrénéens. La réglementation applicable à tout projet sera alors celle prescrite au secteur UT1.

Certaines parcelles de cette zone sont identifiées comme soumises à des risques par la carte des aléas du PPR. Des interdictions ou prescriptions s'appliquent aux bâtiments, ouvrages ou aménagements nouveaux en fonction du niveau et du type d'aléa identifié. L'emprise du risque est représentée sur le document graphique par une trame grisée.

ARTICLE AUT-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les installations classées soumise à autorisation préalable à l'exception de celles visées à l'article AUT-2,
- les constructions destinées à l'activité agricole,
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravane,
- les terrains de sport motorisé,
- les constructions destinées à l'industrie,
- le stationnement isolé de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- l'implantation des habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- les affouillements et exhaussements de sols non nécessaires à un projet de construction ou d'intérêt général.

ARTICLE AUT-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées au fur et à mesure de la mise en place des équipements internes à la zone, sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement.

Les installations classées soumises à autorisation préalable telles que garages de véhicules automobiles, dépôts d'hydrocarbures annexes, installation de chauffage et de réfrigération et celles nécessaires à la vie collective sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'incident ou fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer les dommages graves ou irréparables aux personnels et aux biens.

La transformation des installations ou dépôts existants à condition que les aménagements n'en augmentent pas les nuisances.

Au regard de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères, ...

Voies à créer :

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Au-delà de 60m, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi tour.

Les voies auront une largeur de plate-forme d'au moins 5 m avec une chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures. De plus, elles devront prévoir et réserver une circulation piétonne continue, à l'abri des chutes de neige et de glace.

Leur création reste soumise à l'agrément de la municipalité et peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, de la sécurité ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale, ou de façon à faciliter le déneigement

ARTICLE AUT-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Électricité et autres réseaux aériens :

Dans les permis d'aménager ou toute opération d'aménagement d'ensemble, les réseaux privés seront enterrés. Tous les ouvrages de raccordement seront prévus à cet effet.

Les raccordements aériens sont interdits dans le cas de constructions non implantées à l'alignement.

Eau :

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

Eaux usées / Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements et constructions réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol et, dans l'hypothèse d'une qualité de sol inadaptée à l'infiltration ou d'une configuration la rendant impossible, par rejet des eaux pluviales vers le milieu récepteur, ou à défaut vers la canalisation publique.

La collectivité se réserve le droit d'imposer un système de rétention des eaux pluviales permettant d'écrêter le débit avant rejet vers le milieu récepteur ou le réseau public, pour les projets présentant une emprise au sol conséquente.

Pour les constructions à usage de logements collectifs de plus de 10 logements et celles à destination d'activités, les eaux de surface imperméabilisées destinées au stationnement de véhicules devront être traitées par un séparateur d'hydrocarbures avant tout rejet vers le milieu récepteur ou le réseau public.

ARTICLE AUT-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

voir réglementation du secteur UT1.

ARTICLE AUT-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

voir réglementation du secteur UT1.

ARTICLE AUT-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Cas général :

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vu 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 de que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

Bâtiments non contigus :

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

ARTICLE AUT-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUT-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

voir réglementation du secteur UT1.

ARTICLE AUT-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

voir réglementation du secteur UT1.

ARTICLE AUT-12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Sur toute parcelle comportant une ou des habitations, en plus de l'aménagement d'une aire de stationnement destinée aux véhicules de livraison et de service qui pourra être exigée par l'administration, il sera réservé :

- constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement,
- logements spécialement destinés aux personnes âgées, de types résidences services, résidences pour personnes âgées, ou tout autre établissement justifiant de cette destination : 1 emplacement pour 2 logements
- commerces et services : 1 place pour 50 m² de surface de vente,
- hôtels : 1 place pour trois chambres,
- autres établissements recevant du public : 1 place pour 5 m² de surface de salle accessible au public.

En cas de changement de destination ou si des bâtiments sont démolis puis reconstruits, il ne sera pris en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher créés ou en extension du volume antérieur existant ou le nombre de logements supplémentaires.

Il est précisé que le calcul des places de stationnement se fait par tranche complète.

ARTICLE AUT-13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre par 50 m² de terrain.

Dans les permis groupés et groupements d'habitations réalisés sur un terrain d'au moins 1 ha, 10% du terrain doivent être traités en espaces verts communs. Les sols devront être perméables afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluie.

ARTICLE AUT-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE A

La zone A est une zone à vocation agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Certaines parcelles de cette zone sont identifiées comme soumises à des risques par la carte des aléas du PPR. Des interdictions ou prescriptions s'appliquent aux bâtiments, ouvrages ou aménagements nouveaux en fonction du niveau et du type d'aléa identifié.

L'emprise du risque est représentée sur le document graphique par une trame grisée.

ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

ARTICLE A-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisées que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 5 mètre de part et d'autre du lit du cours d'eau).

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et d'assurer notamment une desserte automobile à moins de 50 mètres de toutes les occupations du sol autorisées.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies publiques, doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre du point de l'axe de l'accès situé à 3 mètres en retrait de l'alignement de la voie.

ARTICLE A-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau :

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

Assainissement :

Les eaux usées seront traitées par des dispositifs d'assainissement autonome, réalisés conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol et, dans l'hypothèse d'une qualité de sol inadaptée à l'infiltration ou d'une configuration la rendant impossible, par rejet des eaux pluviales vers le milieu récepteur, ou à défaut vers la canalisation publique.

Autres réseaux :

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

ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions devront être réalisées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit à 5 mètres au moins de cet alignement.

Des implantations respectant le caractère des lieux avoisinants pourront être imposées.

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

Les constructions à usage d'habitation et établissements autorisés doivent être édifiés de telle manière que la largeur de la marge d'isolement sera au moins égale à la hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit, sans être inférieure à 6 mètres.

Des implantations respectant le caractère des lieux avoisinants pourront être imposées.

ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions discontinues devront être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 6 mètres.

Des implantations respectant le caractère des lieux avoisinants pourront être imposées.

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit, 13 mètres au faîtage. Pour les autres constructions, cette hauteur pourra atteindre 15 mètres au faîtage.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions techniques liées à l'extraction de matériaux (silos, concasseurs, etc.) qui devront faire l'objet d'une étude en fonction du paysage et être le moins visible possible à la vue depuis les zones habitées et les principales voies de circulation.

ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les modifications, 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 pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

ARTICLE A-12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A-13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE N

La zone N est à vocation naturelle et forestière.

Il est distingué cinq sous secteurs :

- un secteur Nc où le raccordement à des sources destinées à un usage unifamilial est autorisé,
- un secteur Ng de mise en valeur des richesses du sol et du sous-sol, correspondant à l'emprise de la carrière du Pibeste,
- un secteur Nh à vocation principale d'habitat de taille et de capacité d'accueil limitées,
- un secteur Np correspondant aux activités de l'observatoire du Pic du Midi de Bigorre,
- un secteur Ns aménagé en vue de la pratique du ski ou pour les remontées mécaniques.
- Un secteur Nt correspondant aux activités de nature de plein air non motorisée existantes avant l'approbation du PLU

Certaines parcelles de cette zone sont identifiées comme soumises à des risques par la carte des aléas du PPR. Des interdictions ou prescriptions s'appliquent aux bâtiments, ouvrages ou aménagements nouveaux en fonction du niveau et du type d'aléa identifié.

L'emprise du risque est représentée sur le document graphique par une trame grisée.

ARTICLE N-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

	N	Nh	Ng	Nc	Np	Ns	Ns1	Ns2	Ns3	Ns4	Nt
Les constructions et installations destinées à <u>l'habitat</u>	Interdites sauf celles visées à l'article N-2		Interdites	Interdites sauf celles visées à l'article N-2	Interdites sauf celles visées à l'article N-2	Interdites sauf celles visées à l'article N-2	Interdites	Interdites sauf celles visées à l'article N-2	interdites	Interdites sauf celles visées à l'article N-2	Interdites sauf celles visées à l'article N-2
Les constructions et installations destinées à <u>l'hébergement hôtelier</u>	Interdites sauf celles visées à l'article N-2		Interdites	Interdites		Interdites	Interdites	Interdites	Interdites	Interdites	Interdites sauf celles visées à l'article N-2
Les constructions et installations destinées <u>aux bureaux</u>	Interdites sauf celles visées à l'article N-2			Interdites		Interdites sauf celles visées à l'article N-2	Interdites		Interdites sauf celles visées à l'article N-2	Interdites	Interdites
Les constructions et installations destinées <u>aux commerces</u>	Interdites sauf celles visées à l'article N-2		Interdites	Interdites		Interdites sauf celles visées à l'article N-2	Interdites	Interdites	Interdites sauf celles visées à l'article N-2		Interdites
Les constructions et installations destinées à <u>l'artisanat</u>	Interdites sauf celles visées à l'article N-2		Interdites	Interdites	Interdites	Interdites	Interdites	Interdites	Interdites	Interdites	Interdites

	N	Nh	Ng	Nc	Np	Ns	Ns1	Ns2	Ns3	Ns4	Nt
Les constructions et installations destinées à <u>l'industrie</u>	Interdites sauf celles visées à l'article N-2	Interdites	Interdites	Interdites	Interdites	Interdites	Interdites	Interdites	Interdites	Interdites	Interdites
Les constructions et installations destinées à <u>l'exploitation agricole ou forestière</u>			Interdites		Interdites	Interdites	Interdites	Interdites		Interdites	Interdites
Les constructions et installations destinées à <u>la fonction d'entrepôts</u>	Interdites sauf celles visées à l'article N-2	Interdites		Interdites	Interdites	Interdites	Interdites		Interdites	Interdites	Interdites
Les constructions et installations nécessaires <u>au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif</u>							Interdites				Interdites sauf celles visées à l'article N-2
Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de carrières		Interdites		Interdites	Interdites	Interdites	Interdites	Interdites	Interdites	Interdites	Interdites
Les terrains de camping	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Interdites	Interdites	Interdites	Interdites	Interdites
L'implantation d'Habitations Légères de Loisirs	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Interdites	Interdites	Interdites	Interdites	Interdites
Les parcs d'attraction et aires de jeux ouvertes au public	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Interdites	Interdites	Interdites	Interdites	Interdites
Les aires de stationnement ouvertes au public			Interdites	Interdites				Interdites		Interdites	Interdites
Les dépôts de véhicules	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Interdites		Interdites	Interdites	Interdites
Les affouillements et exhaussements du sol		Interdits									Interdites
Les garages collectifs de caravanes	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Interdits	Interdites	Interdites	Interdites	Interdites	Interdites
L'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit		Interdites	Interdites	Interdites	Interdites	Interdites
L'aménagement d'un golf	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	interdit	Interdites	Interdites	Interdites	Interdites	Interdites

ARTICLE N-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs Nh, les constructions ne sont autorisées que si le niveau des équipements le permet. De plus, au regard de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Dans les secteurs N, Nh, Ng, Nc, Np et Nt, les annexes ainsi que l'extension limitée et l'aménagement des constructions existantes sont autorisées.

Dans les secteurs N, Nh, Np et Nc, le changement de destination des constructions existantes pour des destinations d'habitat, de commerces, d'hébergement hôtelier, de bureaux, d'artisanat et d'entrepôts sont admis si le niveau d'équipement le permet (voir articles N-3 et N-4). Dans le cas où le niveau d'équipement n'est pas suffisant, tout projet de rénovation devra suivre la procédure de grange foraine (alinéa suivant).

Dans les secteurs N, Nh, Nc, Ns et Nt, la restauration ou la reconstruction de bâtiments d'estive ainsi que leur extensions limitées sont autorisées dans le cadre de la procédure de grange foraine. Cf. Article L145-3-III

Dans le secteur Nt, les constructions nécessaires au maintien d'une activité de nature de plein air non motorisée existante avant l'approbation du PLU, ne sont autorisées que si leur architecture est en accord avec l'architecture de montagne et s'intègre au caractère des « Granges pastorales ». La surface totale de ces constructions autorisées ne devra pas dépasser 150 m² pour l'ensemble du secteur.

Dans le secteur Ns et Ns3, sont autorisés les équipements sportifs liés à la pratique du ski et de la randonnée et les commerces, bureaux et services liés à l'accueil sans hébergement touristique en relation avec les activités sportives et de loisirs du site.

Dans le secteur Ns2, les constructions à destination d'habitation ne sont autorisées que si elles sont strictement destinées au logement de personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées et doivent être intégrés au bâtiment principal.

Dans le secteur Np, les constructions à destination d'habitation ne sont autorisées que si elles sont strictement destinées au logement du personnel, pour des fonctions de gardiennage, d'hébergement touristique ou si leur présence est indispensable pour assurer la sécurité du site.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Pour le secteur Nh

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères...

Voies à créer :

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Au-delà de 60m, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies auront une largeur de plate-forme d'au moins 5 m avec une chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures.

Leur création reste soumise à l'agrément de la municipalité et peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, de la sécurité ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE N-4 : **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Eau potable :

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

Dans le secteur Nc et Nt, en l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions, établissement et installation peut être réalisée par des captages, forages en puits particuliers, sous réserve de la réglementation en vigueur, et d'un usage unifamilial de ces captages ou forages.

Eaux usées / Assainissement :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. À défaut, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur sera exigé sur la base des prescriptions inscrites dans le Schéma Directeur d'Assainissement.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol et, dans l'hypothèse d'une qualité de sol inadaptée à l'infiltration ou d'une configuration la rendant impossible, par rejet des eaux pluviales vers le milieu récepteur, ou à défaut vers la canalisation publique.

La collectivité se réserve le droit d'imposer un système de rétention des eaux pluviales permettant d'écrêter le débit avant rejet vers le milieu récepteur ou le réseau public, pour les projets présentant une emprise au sol conséquente.

Autres réseaux :

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

Toutes extensions ou création de réseau devront être enterrées.

ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement autonome réalisable.

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

Les constructions devront être réalisées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit à 5 mètres au moins de cet alignement.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée :

- pour les bâtiments existants implantés à l'alignement de la voie publique, des débords sur l'emprise publique sont autorisés afin de permettre l'isolation de bâtiments par l'extérieur, dans le limite de 20 cm,
- pour l'extension limitée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes avant l'approbation du PLU, ne respectant les dispositions de cet article. Dans ce cas, l'alignement avec la construction existante devra être respecté,
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état en retrait de l'alignement. Dans ce cas, la construction devra être implantée soit à l'alignement du domaine public, soit à l'alignement de cette construction existante afin de conserver une continuité du bâti

Pour les bâtiments existants implantés à l'alignement de la voie publique, des débords sur l'emprise publique sont autorisés afin de permettre l'isolation de bâtiments par l'extérieur.

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

Pour les secteurs Nh et Nc, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points et jamais inférieure à 3 mètres ($D \geq H/2 > 3$ m).

Une implantation en limite séparative est possible pour la modification ou l'extension limitée de constructions existantes. Dans ce cas, le projet ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

Pour le reste de la zone : les constructions à usage d'habitation et établissements autorisés doivent être édifiées de telle manière que la largeur de la marge d'isolement sera au moins égale à la hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit, sans être inférieure à 6 mètres.

Des implantations respectant le caractère des lieux avoisinants pourront être imposées.

ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé pour le secteur Np.

Pour les secteurs Nh et Nc : les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouvertures.

Des implantations respectant le caractère des lieux pourront être imposées.

Pour le reste de la zone : les constructions discontinues devront être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 6 mètres.

Des implantations respectant le caractère des lieux avoisinants pourront être imposées.

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé pour le secteur Np.

Dans le secteur Nt, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 4m à l'égout du toit et 7m au faîtage. Des hauteurs différentes peuvent être acceptées pour l'agencement et l'extension de constructions existantes, dans la limite des hauteurs de ces constructions.

Pour le reste de la zone (hors Nt et Np), la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7m à l'égout du toit, 12m au faîtage. Des hauteurs différentes peuvent être acceptées pour l'agencement et l'extension de constructions existantes.

Les ouvrages inclus dans les toitures au-dessus de l'égout du toit, lucarnes, souches de cheminées, ne sont pas compris dans la présente règle de hauteur.

ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les modifications, 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 pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

- les teintes des toitures, à pente ou terrasse, seront de tons gris ardoise.
- Les toitures végétalisées sont autorisées,
- les lucarnes de type "chiens assis" sont interdites,
- la teinte blanche est interdite pour les façades,
- l'édification de buttes artificielles est interdite,
- les clôtures seront grillagées (grillage souple) et/ou végétalisées

Pour le secteur Ns et Ns3 : les anciennes cabanes pastorales seront restaurées dans l'esprit de leur état d'origine (maçonnerie de pierre sèche, couverture de Lauze, ardoise ou de végétal). Le bâti technique lié à l'activité du ski et aux équipements publics devra être en accord avec l'architecture de montagne et s'intégrer au caractère des « Cabanes de la Mongie » qui prévaut sur le domaine skiable.

ARTICLE N-12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour l'ensemble de la zone, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Sur toute parcelle comportant une ou des habitations, en plus de l'aménagement d'une aire de stationnement destinée aux véhicules de livraison et de service qui pourra être exigée par l'administration, il sera réservé :

- un logement individuel : 1 emplacement par logement,
- logements collectifs : 1 emplacement par logement.
- logements spécialement destinés aux personnes âgées, de types résidences services, résidences pour personnes âgées, ou tout autre établissement justifiant de cette destination : 1 place de stationnement pour 2 logements

En ce qui concerne les autres constructions, il sera exigé:

- bureaux, activités artisanales : 1 place pour 30 m² de surface de plancher,
- commerces et services : 1 place pour 50 m² de surface de vente ou de salle accessible au public,

Il est précisé que le calcul des places de stationnement se fait par tranche complète.

En cas de changement de destination ou si des bâtiments sont démolis puis reconstruits, il ne sera pris en compte pour le calcul du nombre de place de stationnement que les surfaces de plancher créées ou en extension du volume antérieur existant ou le nombre de logements supplémentaires.

Pour le secteur Ns1 : les aires de stationnement seront réalisées en souterrain et leur toiture sera végétalisée.

Pour les secteurs Ns2 et Ns3 : le bâti devra être encastré dans le talus côté route.

ARTICLE N-13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé pour **le secteur Np**.

Pour les secteurs Nh et Nc: 40% au moins de la surface de la parcelle devra être traitée de façon perméable de façon à permettre l'infiltration des eaux de pluie dans le sol. Les surfaces libres de toute construction, hors chaussée automobile et aire de stationnement, seront aménagées en jardin engazonné ou planté, ou traitées en cour paysagée.

À toute demande de permis de construire, le pétitionnaire devra 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.

La conservation d'arbres existants jouant un rôle important dans le paysage du quartier pourra être imposée : grands sujets, arbres exotiques ou rares (cèdres, séquoias, palmiers), alignements ou groupements. Leur suppression est soumise à une autorisation préalable et si leur coupe se révèle indispensable, leur remplacement pourra être imposé.

Pour le reste de la zone : 40% au moins de la surface de la parcelle devra être traitée de façon perméable de façon à permettre l'infiltration des eaux de pluie dans le sol. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.