

COMMUNE DE LALOUBERE (65)



Plan Local d'Urbanisme

PIECE 3.0 - Règlement



P.O.S. approuvé le : 20/07/1983
Modifié le : 30/11/1990
08/04/1994
28/06/1999
Mis à jour le : 09/09/1996
Révision simplifiée du : 10/11/2004

Révision générale en P.L.U.
approuvé le : 28/06/2007
Révision simplifiée n°1 approuvée par délibération
du Conseil Municipal le : 9 JAN 2012
Révision simplifiée n°2 approuvée par délibération
du Conseil Municipal le : 9 JAN 2012
Modification n°1 approuvée par délibération du
Conseil Municipal le : 9 JAN 2012

Enquête publique :
Du 21/09/2011 au 21/10/2011



Compagnie d'Aménagement des Coteaux de Gascogne
Chemin de l'Alette / BP 449 / 65004 Tarbes cedex
Tél. : +33 (0)5 62 51 71 49 / Fax : +33 (0)5 62 51 71 30 / www.cacg.fr

SOMMAIRE

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	9
ARTICLE UA 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	9
ARTICLE UA 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES	9
ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE.....	10
ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	11
ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	11
ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.....	11
ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	12
ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE.....	12
ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONTRUCTIONS	12
ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	12
ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	13
ARTICLE UA 12 - AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	14
ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS	14
ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	14
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	16
ARTICLE UB 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	16

ARTICLE UB 2 - LES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES	16
ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE.....	17
ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	18
ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	18
ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.....	18
ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	19
ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE	19
ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONTRUCTIONS	19
ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	20
ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	20
ARTICLE UB 12 - AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	21
ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS	22
ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	22
CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM	23
ARTICLE UM 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	23
ARTICLE UM 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES	23
ARTICLE UM 3 - ACCES ET VOIRIE	24
ARTICLE UM 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	24

ARTICLE UM 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	25
ARTICLE UM 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.....	25
ARTICLE UM 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	25
ARTICLE UM 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE.....	26
ARTICLE UM 9 - EMPRISE AU SOL DES CONTRUCTIONS	26
ARTICLE UM 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	26
ARTICLE UM 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	26
ARTICLE UM 12 - AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	27
ARTICLE UM 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS	27
ARTICLE UM 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	27
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI	28
ARTICLE UI 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	28
ARTICLE UI 2 - LES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES	28
ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE	29
ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	29
ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	30
ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.....	30
ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	30

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE.....	30
ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONTRUCTIONS.....	31
ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	31
ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	31
ARTICLE UI 12 - AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	32
ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS	33
ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	33
CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	34
ARTICLE AU 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	34
ARTICLE AU 2 - LES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES	34
ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE.....	35
ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	35
ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	36
ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.....	36
ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	36
ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE.....	37
ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONTRUCTIONS	37
ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	37

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	37
ARTICLE AU 12 - AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	39
ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS	39
ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	39
CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI	40
ARTICLE AUI 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	40
ARTICLE AUI 2 - LES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES	40
ARTICLE AUI 3 - ACCES ET VOIRIE.....	41
ARTICLE AUI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	41
ARTICLE AUI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	42
ARTICLE AUI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.....	42
ARTICLE AUI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	42
ARTICLE AUI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE.....	43
ARTICLE AUI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONTRUCTIONS	43
ARTICLE AUI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	43
ARTICLE AUI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	43
ARTICLE AUI 12 - AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	44
ARTICLE AUI 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS	45

ARTICLE AUI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	45
CHAPITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	46
ARTICLE A1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	46
ARTICLE A2 - LES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES	46
ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE	47
ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	47
ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	48
ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.....	48
ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	48
ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE	48
ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONTRUCTIONS.....	48
ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	49
ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	49
ARTICLE A12 - AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES	50
ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS	50
ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	50
CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	51
ARTICLE N1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	51

ARTICLE N2 - LES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES	51
ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE	52
ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	52
ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	53
ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.....	53
ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	53
ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE.....	54
ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONTRUCTIONS.....	54
ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	54
ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	54
ARTICLE N12 - AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES	55
ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS	55
ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	55

Chapitre I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Zone anciennement urbanisée, les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UA correspond à la zone centrale, ancienne du bourg où l'implantation est généralement en ordre semi-continu le long des rues. La destination principale est l'habitat.

La zone UA est composée de trois secteurs :

- UA qui correspond à la majorité de la zone,
- UAe qui correspond à l'ensemble des équipements publics de la place de la Grave,
- UAc qui correspond à une partie des bâtiments anciens du château.

ARTICLE UA 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les installations classées et artisanales sauf celles visées à l'article 2 ;
- les commerces et les entrepôts sauf ceux visés à l'article 2 ;
- les constructions à usage industriel ;
- les nouveaux bâtiments agricoles destinés à l'élevage ;
- les terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- le stationnement des caravanes isolées et des mobiles homes ;
- l'ouverture de carrières et de gravières ;
- les affouillements et exhaussements de sol ;
- dans les secteurs UAe et UAc : toutes constructions sont interdites sauf celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE UA 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2-1 Rappel :

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

2-2 Sont autorisés sous conditions :

- **dans le secteur UA :**
 - les installations classées ou artisanales compatibles avec le voisinage d'habitation ;
 - les commerces et entrepôts à condition que la surface de plancher hors œuvre nette soit inférieure à 150 m² ;
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- **dans le secteur UAe :** les extensions mesurées des bâtiments actuels, les constructions et équipements nécessaires aux activités scolaires, sportives, récréatives et aux services publics ainsi que les habitations destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable au bon fonctionnement de ces équipements.
- **dans le secteur UAc :** les extensions mesurées des bâtiments actuels, les constructions et équipements nécessaires aux activités économiques liées au golf du château.
- **dans les bandes de bruit repérées au zonage,** les bâtiments compatibles avec la vocation de la zone à la condition de respecter les valeurs d'isolement acoustique fixées par l'arrêté préfectoral du 15 novembre 1999 établi conformément aux dispositions du décret 95-21 du 9 janvier 1995, pris en application de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**3.1 - Accès**

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

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

Le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

La délivrance d'une autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité le long des voies suivantes : RD935, RD92, RD 215.

3.2 - Voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation publique devra avoir une largeur de chaussée au moins égale à 5 mètres.

Si la voie se termine en impasse, elle devra permettre le retournement des véhicules appelés à l'utiliser, en particulier les bennes de ramassage des ordures ménagères et les véhicules de lutte contre l'incendie.

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

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

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Eau potable

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

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

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

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

4.2.2 -Eaux pluviales

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

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

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

4.3 – Electricité – Téléphone - Réseaux câblés

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de câbles sur les parcelles privées doivent être enterrés.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

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

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

7.1 - Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales, sur une profondeur maximum de 30 m, à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

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

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

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

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

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

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONTRUCTIONS

Néant

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale absolue des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à la sablière et 12 mètres au faîtage ; soit un étage droit sur rez-de-chaussée.

Cette hauteur peut être portée à 15 m au faîtage pour les constructions à caractère hôtelier soit 2 étages droits sur rez-de-chaussée.

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

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, les installations, les restaurations, les agrandissements ainsi que les clôtures seront conçues en fonction du caractère du site de façon à s'intégrer dans la structure du paysage urbain existant et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural du quartier.

Le respect des formes et volumes d'architecture traditionnelle est recommandé.

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux ou aux clôtures à l'alignement des espaces publics.

Adaptation au sol :

Les buttes artificielles sont interdites.

L'adaptation au sol des constructions sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.

Le terrain naturel sera restitué après travaux.

Des adaptations mineures sont possibles pour des raisons techniques résultant notamment des réseaux ou de risques naturels.

Toitures :

Les toitures de tout bâtiment principal doivent être de forme simple, composée de 2 versants principaux avec possibilités de 2 pans en croupe.

Les toitures devront présenter un débord sauf en cas d'implantation en limite séparative.

Pente :

La pente des toitures en ardoises sera de 80% minimum pour le bâtiment principal.

Les annexes et les agrandissements accolés au bâtiment principal pourront présenter une pente minimum de 30%.

Les toitures de type bac acier devront présenter une pente minimale de 30 %.

Les toitures terrasses sont interdites.

Matériaux :

Le matériau de couverture sera l'ardoise naturelle.

Pour les constructions à usage d'activité artisanale ou agricole, un matériau de type bac-acier prélaqué de teinte en harmonie avec les bâtiments voisins pourra être autorisé.

Façades :

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne seront pas laissés bruts.

La peinture sur pierre, les matériaux de placage et les matériaux d'imitation sont interdits.

Clôtures :

A l'alignement des espaces publics les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur bahut de galets ou enduit compris entre 1m et 1,80 m de hauteur,

- soit d'un mur bahut d'au moins 1m surmonté d'une grille simple, le tout n'excédant pas 1,80 m.

Dans les lotissements ou groupes d'habitation, les clôtures et portails devront présenter une unité d'aspect.

Vérandas :

Les agrandissements d'habitation sous forme de vérandas sont autorisés, sous réserve d'utiliser des matériaux en harmonie avec le reste de la construction.

ARTICLE UA 12 - AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 – Localisation du stationnement

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

12.2 – Normes de stationnement

- pour les constructions à usage d'habitation : deux places par logement.
- pour les constructions à usage de bureau : une place pour 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
- pour les constructions à usage d'activité: une place pour 2 emplois à laquelle doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires,
- pour les établissements commerciaux : une place pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
- pour les hôtels : une place pour 1 chambre,
- pour les restaurants : une place pour 15 m² de surface de salle de restaurant.

12-3 Exception :

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

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

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable est de 0,5.

Un contrôle du respect du COS en cas de division d'un terrain partiellement bâti sera effectué (article L123-1-1 du code de l'urbanisme).

Chapitre II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

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

Elle est composée de quatre secteurs :

- UB à vocation d'habitat, de bureaux, d'activités de services et de commerces, où sont distinguées : une zone UBt (recours à la tuile en couverture possible) et une UBb où la densité sera plus faible ;
- UBh, destinée aux installations de l'hippodrome ;
- UBa destinée aux installations de l'aérodrome.

ARTICLE UB 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les installations classées et artisanales sauf celles visés à l'article 2 ;
- les commerces et les entrepôts sauf ceux visés à l'article 2 ;
- les constructions à usage industriel ;
- les nouveaux bâtiments agricoles destinés à l'élevage ;
- les terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- le stationnement des caravanes isolées et des mobiles homes ;
- l'ouverture de carrières et de gravières ;
- les affouillements et exhaussements de sol ;
- dans les secteurs UBa et UBh toutes constructions sont interdites sauf celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE UB 2 - LES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2-1 Rappel :

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

2-2 Sont autorisés sous conditions :

- **dans les secteur UB, UBt, UBb :**
 - les installations classées ou artisanales compatibles avec le voisinage d'habitation ;
 - les commerces et entrepôts à condition que la surface de plancher hors œuvre nette soit inférieure à 150 m² ;
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **dans le secteur UBh :** les extensions mesurées des bâtiments actuels, les constructions et équipements nécessaires aux activités de l'hippodrome et du golf ainsi que les habitations destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable au bon fonctionnement de ces équipements.

- **dans le secteur UBa :** les extensions mesurées des bâtiments actuels, les constructions et équipements nécessaires aux activités de l'aérodrome ainsi que les habitations destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable au bon fonctionnement de ces équipements.

- **dans les bandes de bruit repérées au zonage,** les bâtiments compatibles avec la vocation de la zone à la condition de respecter les valeurs d'isolement acoustique fixées par l'arrêté préfectoral du 15 novembre 1999 établi conformément aux dispositions du décret 95-21 du 9 janvier 1995, pris en application de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**3.1 - Accès**

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

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

Le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

La délivrance d'une autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité le long des voies suivantes : RD935, RD 215, RD92.

3.2 - Voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation publique devra avoir une largeur de chaussée au moins égale à 5 mètres.

Si la voie se termine en impasse, elle devra permettre le retournement des véhicules appelés à l'utiliser, en particulier les bennes de ramassage des ordures ménagères et les véhicules de lutte contre l'incendie.

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

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

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Eau potable

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

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

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

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

4.2.2 -Eaux pluviales

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

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

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

4.3 – Electricité – Téléphone - Réseaux câblés

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de câbles sur les parcelles privées doivent être enterrés.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

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

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

7.1 - Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales, sur une profondeur maximum de 30 m, à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

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

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

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

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

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

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise au sol sauf en UBb où l'emprise au sol maximale est de 25 % de la surface de l'unité foncière. Toutefois celle-ci ne s'applique pas aux opérations d'aménagement de structures d'accueil à caractère social (personnes âgées et/ou handicapées, crèche,...).

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale absolue des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à la sablière et 12 mètres au faîtage ; soit un étage droit sur rez-de-chaussée.

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

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, les installations, les restaurations, les agrandissements ainsi que les clôtures seront conçues en fonction du caractère du site de façon à s'intégrer dans la structure du paysage urbain existant et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural du quartier.

Le respect des formes et volumes d'architecture traditionnelle est recommandé.

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux ou aux clôtures à l'alignement des espaces publics.

Adaptation au sol :

Les buttes artificielles sont interdites.

L'adaptation au sol des constructions sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.

Le terrain naturel sera restitué après travaux.

Des adaptations mineures sont possibles pour des raisons techniques résultant notamment des réseaux ou de risques naturels.

Toitures :

Les toitures de tout bâtiment principal doivent être de forme simple, composée de 2 versants principaux avec possibilités de 2 pans en croupe.

Les toitures devront présenter un débord sauf en cas d'implantation en limite séparative.

Pente :

La pente des toitures en ardoises sera de 80% minimum pour le bâtiment principal.

Les annexes et les agrandissements accolés au bâtiment principal pourront présenter une pente minimum de 30%.

Les toitures de type bac acier devront présenter une pente minimale de 30 %.

Les toitures terrasses sont interdites.

Matériaux :

Le matériau de couverture sera l'ardoise naturelle.

En UBt, il pourra être de type tuile d'aspect ondulé de teinte rouge ; sans panachage de couleur. Les tuiles plates sont interdites.

Pour les constructions à usage d'activité artisanale ou agricole, un matériau de type bac-acier prélaqué de teinte en harmonie avec les bâtiments voisins pourra être autorisé.

Façades :

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne seront pas laissés bruts.

La peinture sur pierre, les matériaux de placage et les matériaux d'imitation sont interdits.

Clôtures :

A l'alignement des espaces publics les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur bahut de galets ou enduit compris entre 1m et 1,80 m de hauteur,
- soit d'un mur bahut d'au moins 1m surmonté d'une grille simple, le tout n'excédant pas 1,80 m,
- soit d'un grillage monté sur murette de 20 cm doublé d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,80 m. Le grillage seul est interdit.

Les haies monospécifiques à feuillage persistant sont à éviter et notamment les haies de résineux et de laurier-palme. Les mélanges avec arbustes à feuilles caduques et de variété locale sont à préférer.

Dans les lotissements ou groupes d'habitation, les clôtures et portails devront présenter une unité d'aspect.

Vérandas :

Les agrandissements d'habitation sous forme de vérandas sont autorisés, sous réserve d'utiliser des matériaux en harmonie avec le reste de la construction.

ARTICLE UB 12 - AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**12.1 – Localisation du stationnement**

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

12.2 – Normes de stationnement

- pour les constructions à usage d'habitation : deux places par logement.
- pour les constructions à usage de bureau : une place pour 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
- pour les constructions à usage d'activité: une place pour 2 emplois à laquelle doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires,
- pour les établissements commerciaux : une place pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
- pour les hôtels : une place pour 1 chambre,
- pour les restaurants : une place pour 15 m² de surface de salle de restaurant.

12.3 - Exception :

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

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

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

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

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable est de 0,25. Toutefois celui-ci ne s'applique pas aux opérations d'aménagement de structures d'accueil à caractère social (personnes âgées et/ou handicapées, crèche,...).

Un contrôle du respect du COS en cas de division d'un terrain partiellement bâti sera effectué (article L123-1-1 du code de l'urbanisme).

Chapitre III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

CARACTERE DE LA ZONE

Zone destinée à recevoir des établissements de soin et repos.

Cette zone se situe en continuité avec les zones urbanisées de Tarbes, et le règlement qui s'y applique est établi de façon à assurer la cohérence de l'urbanisation entre les deux communes.

A ce titre, la zone identifie un secteur UMa de préservation du cône de vue depuis le nord vers les Pyrénées.

ARTICLE UM 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les installations classées et artisanales ;
- les commerces et les entrepôts ;
- les constructions à usage industriel ;
- les nouveaux bâtiments agricoles destinés à l'élevage ;
- les terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- le stationnement des caravanes isolées et des mobiles homes ;
- l'ouverture de carrières et de gravières ;
- les affouillements et exhaussements de sol ;
- les constructions à usage d'habitation et de bureau à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE UM 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Rappel

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

2.2 - Sont autorisés sous conditions

- les constructions à usage d'habitation et de bureau liées aux installations de soins et de repos ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- dans les bandes de bruit repérées au zonage, les bâtiments compatibles avec la vocation de la zone à la condition de respecter les valeurs d'isolement acoustique fixées par l'arrêté préfectoral du 15 novembre 1999 établi conformément aux dispositions du décret 95-21 du 9 janvier 1995, pris en application de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

ARTICLE UM 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

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

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

Le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

La délivrance d'une autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité le long de la RD 215.

3.2 - Voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation publique devra avoir une largeur de chaussée au moins égale à 5 mètres.

Si la voie se termine en impasse, elle devra permettre le retournement des véhicules appelés à l'utiliser, en particulier les bennes de ramassage des ordures ménagères et les véhicules de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE UM 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

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

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées hospitalières dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement.

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

4.2.2 - Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont

à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

4.3 - Electricité – Téléphone - Réseaux câblés

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de câbles sur les parcelles privées doivent être enterrés.

ARTICLE UM 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

Toute construction doit être implantée :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou à la limite qui s'y substitue ;
- soit avec un recul de 4m par rapport à cette limite ou cet alignement ;
- soit dans le prolongement des constructions existantes selon le caractère avoisinant des lieux.

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

7.1 - Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales, sur une profondeur maximum de 30 m, à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

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

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

- s'il existe un bâtiment contigu,
- pour les modifications et reconstructions de constructions existantes déjà en limite.

ARTICLE UM 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

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

ARTICLE UM 9 - EMPRISE AU SOL DES CONTRUCTIONS

Néant

ARTICLE UM 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale absolue de façade droite est égale à 12 mètres et la hauteur maximale absolue des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 16 mètres au faîtage, soit 2 étages droits sur rez-de-chaussée.

Dans la zone UMa, la hauteur maximale absolue des bâtiments sera égale à 12 m.

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

ARTICLE UM 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, les installations, les restaurations, les agrandissements ainsi que les clôtures seront conçues en fonction du caractère du site de façon à s'intégrer dans la structure du paysage urbain existant et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural du quartier.

Adaptation au sol :

Les buttes artificielles sont interdites.

L'adaptation au sol des constructions sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.

Le terrain naturel sera restitué après travaux.

Des adaptations mineures sont possibles pour des raisons techniques résultant notamment des réseaux ou de risques naturels.

ARTICLE UM 12 - AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**12.1 – Localisation du stationnement**

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

12.2 – Normes de stationnement

- une place pour 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

ARTICLE UM 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

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

ARTICLE UM 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable est de 0,5.

Un contrôle du respect du COS en cas de division d'un terrain partiellement bâti sera effectué (article L123-1-1 du code de l'urbanisme).

Chapitre IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE

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

Les six zones UI sont destinées :

- aux constructions à usage de commerce, d'hôtellerie, de restauration, de bureau ou d'activité industrielles et artisanales,
- aux lotissements à usage d'activité.

Elle comprend 2 secteurs particuliers :

- UIa : commerces, restauration, hôtels en continuité d'une zone équivalente sur Tarbes
- UIz : ZAC du centre de gros créée par arrêté préfectoral du 29 février 1980 et zone commerciale et artisanale rue de l'Allée

ARTICLE UI 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2 ;
- les lotissements à usage d'habitation ;
- les bâtiments agricoles ;
- les constructions à usage d'activité industrielles et artisanales dans la zone UIa ;
- les terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- le stationnement des caravanes isolées et des mobiles homes ;
- l'ouverture de carrières et de gravières ;
- les affouillements et exhaussements de sol.

ARTICLE UI 2 - LES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Rappels :

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

2.2 - Sont autorisés sous conditions :

- les habitations destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable au bon fonctionnement des activités autorisées ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

- dans les bandes de bruit repérées au zonage, les bâtiments compatibles avec la vocation de la zone à la condition de respecter les valeurs d'isolement acoustique fixées par l'arrêté préfectoral du 15 novembre 1999 établi conformément aux dispositions du décret 95-21 du 9 janvier 1995, pris en application de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

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

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

Le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

La délivrance d'une autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité le long des voies suivantes : RN21, RD 215, RD 935.

3.2 – Voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation publique devra avoir une largeur de chaussée au moins égale à 7 mètres.

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

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité accueillant du personnel en permanence doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 – Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées non domestiques sera éventuellement acceptée dans le réseau public selon leur qualité.

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

4.2.2 -Eaux pluviales

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

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

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

En zone UIz, les eaux pluviales reçues sur un terrain devront être éliminées par infiltration dans le sol même de ce terrain, à l'exception des eaux des voiries publiques et parking à usage public.

4.3 - Electricité – Téléphone - Réseaux câblés

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de câbles sur les parcelles privées doivent être enterrés.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

Les constructions devront être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à cet alignement, sauf dispositions différentes portées au plan concernant une obligation d'implantation ou une limite de recul. Les dépôts de matériaux, de ferrailles, de déchets ou de véhicules désaffectés doivent respecter une marge d'isolement de 5 m de largeur comptée à partir de l'alignement de la voie ou respecter les reculs portés au plan de zonage.

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

7.1 - La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

En zone UIz les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative.

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

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres sauf nécessité technique démontrée par le pétitionnaire.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder à partir du terrain naturel 7 mètres à l'égout du toit ou à la sablière et 12 mètres au faîtage ; soit un étage droit sur rez-de-chaussée.

La hauteur maximale des autres constructions ne peut excéder à partir du terrain naturel 12 m au faîtage y compris les enseignes apposées. Une hauteur supérieure pourra être admise si elle répond à une nécessité technique démontrée par le pétitionnaire et sous réserve d'un impact visuel acceptable.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, les installations, les restaurations, les agrandissements ainsi que les clôtures seront conçues en fonction du caractère du site de façon à s'intégrer dans la structure du paysage urbain existant et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural du quartier.

Matériaux de couverture :

Pour les constructions à usage d'activité présentant un toit penté, les matériaux de couverture seront :

- soit de format, d'épaisseur, de teinte de type ardoise présentant un aspect fini traditionnel ;
- soit de format de type tuile d'aspect ondulé de teinte rouge ; le panachage de couleur est interdit ; Les tuiles plates sont interdites ;
- soit de type bac-acier prélaqué de teinte en harmonie avec les bâtiments voisins.

Façades :

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne seront pas laissés bruts.

Clôtures :

A l'alignement des espaces publics les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur bahut d'au moins 1m surmonté d'une grille simple,
- soit d'un grillage monté sur murette de 20 cm doublé d'une haie vive. Le grillage seul est interdit.

Les haies monospécifiques à feuillage persistant sont à éviter et notamment les haies de résineux et de laurier-palme. Les mélanges avec arbustes à feuilles caduques et de variété locale sont à préférer.

En Ulz :

- L'emploi de faux matériaux est interdit ;

- Les constructions seront conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'intégrer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager, en particulier en ce qui concerne l'aspect et la couleur des bardages métalliques.
- La pente des toitures des constructions de toute nature sera inférieure ou égale à 30 %. Les matériaux de toiture seront d'aspect lisse et satiné, du type amiante-ciment teinté ou bac acier prélaqué ;
- Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 2 m constituées soit d'un mur, soit d'un mur bahut de 0,60 m surmonté d'un grillage, soit d'une haie végétale.

ARTICLE UI 12 - AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Cas général

1 – Localisation du stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations y compris des véhicules d'approvisionnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

2 – Normes de stationnement

- pour les constructions à usage d'habitation : deux places par logement.
- pour les constructions à usage de bureau : une place pour 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
- pour les constructions à usage d'activité: une place pour 2 emplois à laquelle doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires,
- pour les établissements commerciaux : une place pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
- pour les hôtels : une place pour 1 chambre,
- pour les restaurants : une place pour 15 m² de surface de salle de restaurant.

3 - Exception

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

12.2 UIz

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations y compris des véhicules d'approvisionnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher hors oeuvre nette de construction avec un minimum de une place par logement,
- pour les autres constructions : une place pour 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

13.1 - Cas général

- 1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement au minimum. Les plantations pourront être regroupées en îlots boisés.
- 3. Les espaces créés par les marges de recul seront plantés de haies vives.

13.2 - Ulz

Les aires de stationnement seront plantées d'un arbre de hautes tiges d'essence locale pour 50 m² de surface.

Une surface plantée d'arbre de hautes tiges d'essence locale est exigée sur une surface d'au moins 5 % de la superficie totale du terrain.

Les espaces de stationnement peuvent être compris dans cette surface.

Les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets ... à l'air libre seront entourés d'une haie végétales ou de clôtures opaques.

La zone de recul imposée le long du boulevard Kennedy et de la rue des Evadés de France sera engazonnée sur une largeur minimale de 3 mètres et plantée d'arbustes.

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 Cas général :

Il n'est pas fixé de COS.

14.2 Ulz

La surface hors oeuvre maximale autorisée pour toutes les constructions est de 99 600 m² sur la totalité du périmètre de la ZAC.

Chapitre V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

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

Elle est composée par les secteurs :

- AU qui correspond à l'essentiel de la zone,
- AUo dont le COS est pour l'instant égal à zéro ("fermé à l'urbanisation").

ARTICLE AU 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les installations classées et artisanales sauf celles visés à l'article 2 ;
- les commerces et les entrepôts sauf ceux visés à l'article 2 ;
- les constructions à usage industriel ;
- les nouveaux bâtiments agricoles ;
- les terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- le stationnement des caravanes isolées et des mobiles homes ;
- l'ouverture de carrières et de gravières ;
- les affouillements et exhaussements de sol.

ARTICLE AU 2 - LES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2-1 Rappel :

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

2-2 Sont autorisés sous conditions :

- les constructions autorisées ne devront pas compromettre l'utilisation des parcelles voisines et les liaisons inter-quartiers ;
- les installations classées ou artisanales compatibles avec le voisinage d'habitation ;
- les commerces et entrepôts à condition que la surface de plancher hors œuvre nette soit inférieure à 150 m² ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

- dans les bandes de bruit repérées au zonage, les bâtiments compatibles avec la vocation de la zone à la condition de respecter les valeurs d'isolement acoustique fixées par l'arrêté préfectoral du 15 novembre 1999 établi conformément aux dispositions du décret 95-21 du 9 janvier 1995, pris en application de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

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

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

Le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

La délivrance d'une autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité le long des voies suivantes : RD 215, RD92.

L'accès sur les voies publiques du secteur AU au lieu dit " le Bousquet" se limitera aux emplacements réservés prévus à cet effet et repérés sur le plan par les n° 26,27,28.

3.2 - Voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation publique devra avoir une largeur de chaussée au moins égale à 5 mètres.

Si la voie se termine en impasse, elle devra permettre le retournement des véhicules appelés à l'utiliser, en particulier les bennes de ramassage des ordures ménagères et les véhicules de lutte contre l'incendie.

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

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

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Eau potable

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

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

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

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

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

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

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

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

4.3 – Electricité – Téléphone - Réseaux câblés

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de câbles sur les parcelles privées doivent être enterrés.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

L'emprise au sol maximale est de 25 % de la surface de l'unité foncière.

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

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

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

7.1 - Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales, sur une profondeur maximum de 30 m, à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

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

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

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

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

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

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale est de 25 % de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale absolue des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à la sablière et 12 mètres au faîtage ; soit un étage droit sur rez-de-chaussée.

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

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, les installations, les restaurations, les agrandissements ainsi que les clôtures seront conçues en fonction du caractère du site de façon à s'intégrer dans la structure du paysage urbain existant et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural du quartier.

Le respect des formes et volumes d'architecture traditionnelle est recommandé.

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux ou aux clôtures à l'alignement des espaces publics.

Adaptation au sol :

Les buttes artificielles sont interdites.

L'adaptation au sol des constructions sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.

Le terrain naturel sera restitué après travaux.

Des adaptations mineures sont possibles pour des raisons techniques résultant notamment des réseaux ou de risques naturels.

Toitures :

Les toitures de tout bâtiment principal doivent être de forme simple, composée de 2 versants principaux avec possibilités de 2 pans en croupe.

Les toitures devront présenter un débord sauf en cas d'implantation en limite séparative.

Pente :

La pente des toitures en ardoises sera de 80% minimum pour le bâtiment principal.

Les annexes et les agrandissements accolés au bâtiment principal pourront présenter une pente minimum de 30%.

Les toitures de type bac acier devront présenter une pente minimale de 30 %.

Les toitures terrasses sont interdites.

Matériaux :

Le matériau de couverture sera l'ardoise naturelle.

Pour les constructions à usage d'activité artisanale, un matériau de type bac-acier prélaqué de teinte en harmonie avec les bâtiments voisins pourra être autorisé.

Façades :

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne seront pas laissés bruts.

La peinture sur pierre, les matériaux de placage et les matériaux d'imitation sont interdits.

Clôtures :

A l'alignement des espaces publics les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur bahut de galets ou enduit compris entre 1m et 1,80 m de hauteur,
- soit d'un mur bahut d'au moins 1m surmonté d'une grille simple, le tout n'excédant pas 1,80 m,
- soit d'un grillage monté sur murette de 20 cm doublé d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,80 m. Le grillage seul est interdit.

Les haies monospécifiques à feuillage persistant sont à éviter et notamment les haies de résineux et de laurier-palme. Les mélanges avec arbustes à feuilles caduques et de variété locale sont à préférer.

Dans les lotissements ou groupes d'habitation, les clôtures et portails devront présenter une unité d'aspect.

Vérandas :

Les agrandissements d'habitation sous forme de vérandas sont autorisés, sous réserve d'utiliser des matériaux en harmonie avec le reste de la construction.

ARTICLE AU 12 - AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**12.1 – Localisation du stationnement**

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

12.2 – Normes de stationnement

- pour les constructions à usage d'habitation : deux places par logement.
- pour les constructions à usage de bureau : une place pour 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
- pour les constructions à usage d'activité: une place pour 2 emplois à laquelle doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires,
- pour les établissements commerciaux : une place pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
- pour les hôtels : une place pour 1 chambre,
- pour les restaurants : une place pour 15 m² de surface de salle de restaurant.

12-3 Exception :

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

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

13-1 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13-2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement au minimum. Les plantations pourront être regroupées en îlots boisés.

13-3 Dans les lotissements et groupement d'habitation réalisés sur un terrain d'au moins 1 ha, 10% du terrain doit être traité en espaces verts communs.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable est de 0,20 dans le secteur AU.

Le coefficient d'occupation du sol applicable est de 0 dans le secteur AUo.

Un contrôle du respect du COS en cas de division d'un terrain partiellement bâti sera effectué (article L123-1-1 du code de l'urbanisme).

Chapitre VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI

CARACTERE DE LA ZONE

Zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation pour l'implantation d'activités économiques.

L'aménagement de ces sites se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements, et à condition de ne pas compromettre la bonne utilisation des parcelles enclavées voisines.

ARTICLE AUI 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions et lotissements à usage d'habitation sauf ceux visés à l'article 2 ;
- les bâtiments agricoles ;
- les terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- le stationnement des caravanes isolées et des mobiles homes ;
- l'ouverture de carrières et de gravières ;
- les affouillements et exhaussements de sol.

ARTICLE AUI 2 - LES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2-1 Rappel :

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

2-2 Sont autorisés sous conditions :

- les constructions et occupations du sol admises doivent être desservies par des équipements existants ou à créer de caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins futurs de l'ensemble de la zone et ne doivent pas compromettre la bonne utilisation des parcelles enclavées voisines ;
- les lotissements destinés à l'implantation d'activités économiques doivent présenter une composition d'ensemble dont le tracé des voies, l'implantation des équipements propres, les modalités de divisions projetées et les aménagements paysagers concourent à un aménagement cohérent de la zone, ou partie de zone, permettant notamment une desserte interne de l'ensemble de la zone d'activités, à réaliser ou ultérieure, et une intégration paysagère satisfaisantes ;

- les habitations destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable au bon fonctionnement des équipements autorisés ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans les bandes de bruit repérées au zonage, les bâtiments compatibles avec la vocation de la zone à la condition de respecter les valeurs d'isolement acoustique fixées par l'arrêté préfectoral du 15 novembre 1999 établi conformément aux dispositions du décret 95-21 du 9 janvier 1995, pris en application de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

ARTICLE AUI 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

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

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

Le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

La délivrance d'une autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité le long des voies suivantes : RD 215.

3.2 - Voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation publique devra avoir une largeur de chaussée au moins égale à 7 mètres.

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

ARTICLE AUI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité accueillant du personnel en permanence doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées non domestiques sera éventuellement acceptée dans le réseau public selon leur qualité.

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

4.2.2 -Eaux pluviales

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

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

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

4.3 – Electricité – Téléphone - Réseaux câblés

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de câbles sur les parcelles privées doivent être enterrés.

ARTICLE AUI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

Toute construction ou installation doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques sauf dispositions différentes portées au plan en bordure des voies nécessitant une protection supérieure. Le recul de 100 m le long de l'autoroute est porté à 75 m au sud de l'autoroute dans la zone AUI.

Les dépôts de matériaux, de ferrailles, de déchets ou de véhicules désaffectés doivent respecter une marge d'isolement de 5 m de largeur comptée à partir de l'alignement de la voie ou respecter les reculs portés au plan de zonage.

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

7.1 - La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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

ARTICLE AUI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres sauf nécessité technique démontrée par le pétitionnaire.

ARTICLE AUI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONTRUCTIONS

Néant

ARTICLE AUI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder à partir du terrain naturel 7 mètres à l'égout du toit ou à la sablière et 12 mètres au faîtage ; soit un étage droit sur rez-de-chaussée.

La hauteur maximale des autres constructions ne peut excéder à partir du terrain naturel 12 m au faîtage y compris les enseignes apposées. Une hauteur supérieure pourra être admise si elle répond à une nécessité technique démontrée par le pétitionnaire et sous réserve d'un impact visuel acceptable.

ARTICLE AUI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, les installations, les restaurations, les agrandissements ainsi que les clôtures seront conçues en fonction du caractère du site de façon à s'intégrer dans la structure du paysage urbain existant et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural du quartier.

Matériaux de couverture :

Pour les constructions à usage d'activité présentant un toit penté, les matériaux de couverture seront :

- soit de format, d'épaisseur, de teinte de type ardoise présentant un aspect fini traditionnel,
- soit de format de type tuile d'aspect ondulé de teinte rouge ; le panachage de couleur est interdit. Les tuiles plates sont interdites.
- soit de type bac-acier prélaqué de teinte en harmonie avec les bâtiments voisins.

Façades :

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne seront pas laissés bruts.

Dans la partie nord de la zone, le long de l'autoroute :

- Les façades sud des constructions, devront présenter une unité d'aspect, avec le même type de traitement architectural et le même degré de finition ;
- Les façades arrières recevront un traitement sobre et homogène;
- Les couleurs seront discrètes quelques soit les matériaux choisis : beige, ocre, gris clair par exemple, en évitant les couleurs vives, le blanc et le noir.

Clôtures :

A l'alignement des espaces publics les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur bahut d'au moins 1m surmonté d'une grille simple,
- soit d'un grillage monté sur murette de 20 cm doublé d'une haie vive. Le grillage seul est interdit.

Les haies monospécifiques à feuillage persistant sont à éviter et notamment les haies de résineux et de laurier-palme. Les mélanges avec arbustes à feuilles caduques et de variété locale sont à préférer.

Les abords nord de la rue de l'allée seront traités en bande paysagée incluant les circulations douces (piéton, vélo).

ARTICLE AUI 12 - AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 – Localisation du stationnement

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

12.2 – Normes de stationnement

- pour les constructions à usage d'habitation : deux places par logement.
- pour les constructions à usage de bureau : une place pour 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
- pour les constructions à usage d'activité: une place pour 2 emplois à laquelle doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires,
- pour les établissements commerciaux : une place pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
- pour les hôtels : une place pour 1 chambre,
- pour les restaurants : une place pour 15 m² de surface de salle de restaurant.

12.3 - Exception

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

ARTICLE AUI 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

13-1 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13-2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement au minimum. Les plantations pourront être regroupées en îlots boisés.

13-3 Les espaces créés par les marges de recul seront plantés de haies vives.

ARTICLE AUI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable est de 0,6.

Un contrôle du respect du COS en cas de division d'un terrain partiellement bâti sera effectué (article L123-1-1 du code de l'urbanisme).

Chapitre VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

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

ARTICLE A1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et installations sauf celles visées à l'article 2 .

ARTICLE A2 - LES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions et installations liées à l'activité agricole ; toutefois les nouveaux bâtiments agricoles ne pourront pas être implantés à moins de 200 m des zones U et AU ;
- les constructions d'habitation et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable à l'activité agricole ; à condition que celles-ci soient édifiées dans un rayon de 50 m autour des bâtiments de l'exploitation agricole;
- les aires naturelles de camping d'un maximum de 25 emplacements et les gîtes ruraux, sous réserve qu'ils soient réalisés dans un rayon de 50 m autour des bâtiments de l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans les bandes de bruit repérées au zonage, les bâtiments compatibles avec la vocation de la zone à la condition de respecter les valeurs d'isolement acoustique fixées par l'arrêté préfectoral du 15 novembre 1999 établi conformément aux dispositions du décret 95-21 du 9 janvier 1995, pris en application de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

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

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

Le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

La délivrance d'une autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité le long des voies suivantes : RD215, RD92.

3.2 - Voirie

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

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Eau potable

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

A défaut, l'alimentation en eau peut être assurée par des captages, forages, ou puits particuliers après avoir satisfait aux procédures réglementaires d'autorisation.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsqu'il existe. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis après réalisation d'une enquête hydropédologique.

L'évacuation des eaux usées non domestiques sera éventuellement acceptée dans le réseau public selon leur qualité.

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

4.2.2 - Eaux pluviales

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

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

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

4.3 – Electricité – Téléphone - Réseaux câblés

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de câbles sur les parcelles privées doivent être enterrés.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions produisant des eaux usées ne seront admises que sur des terrains d'une superficie suffisante pour le bon fonctionnement du dispositif d'assainissement individuel approprié.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Toute construction doit être implantée à au moins 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques sauf disposition différente portée au plan en bordure des voies nécessitant une protection supérieure pour des raisons de sécurité.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

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

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONTRUCTIONS

Néant

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale absolue des constructions à usage d'habitation à partir du terrain naturel ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à la sablière et 12 mètres au faitage ; soit un étage droit sur rez-de-chaussée.

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

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, les installations, les restaurations, les agrandissements seront conçues en fonction du caractère du site de façon à s'intégrer dans la structure du paysage urbain existant et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Adaptation au sol :

Les buttes artificielles sont interdites.

L'adaptation au sol des constructions sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.

Le terrain naturel sera restitué après travaux.

Des adaptations mineures sont possibles pour des raisons techniques résultant notamment des réseaux ou de risques naturels.

Toitures :

Pour les maisons d'habitation, les toitures doivent être de forme simple, composée de 2 versants principaux avec possibilités de 2 pans en croupe. Les toitures devront présenter un débord sauf en cas d'implantation en limite séparative.

Pente :

La pente des toitures en ardoises sera de 80% minimum pour le bâtiment principal.

Les agrandissements et les annexes accolées au bâtiment principal devront présenter une pente minimale de 30%.

Pour les constructions isolées à usage d'activité agricole, les abris de jardin et les abris pour animaux, la pente minimale sera de 30%.

Matériaux de couverture:

Pour les constructions à usage d'habitation, le matériau de couverture sera l'ardoise naturelle.

Pour les constructions à usage d'activité agricole, les abris de jardin et les abris pour animaux, les matériaux de couverture seront :

- soit de format, d'épaisseur, de teinte de type ardoise présentant un aspect fini traditionnel,
- soit de type bac-acier prélaqué de teinte en harmonie avec les bâtiments voisins.

Façades :

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne seront pas laissés bruts.

La peinture sur pierre, les matériaux de placage et les matériaux d'imitation sont interdits.

Clôtures :

A l'alignement des espaces publics les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur bahut de galets ou enduit compris entre 1m et 1,80 m de hauteur,
- soit d'un mur bahut d'au moins 1m surmonté d'une grille simple, le tout n'excédant pas 1,80 m,
- soit d'un grillage monté sur murette de 20 cm doublé d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,80 m. Le grillage seul est interdit.

Les haies monospécifiques à feuillage persistant sont à éviter et notamment les haies de résineux et de laurier-palme. Les mélanges avec arbustes à feuilles caduques et de variété locale sont à préférer.

Vérandas :

Les agrandissements d'habitation sous forme de vérandas sont autorisés, sous réserve d'utiliser des matériaux en harmonie avec le reste de la construction.

ARTICLE A12 - AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

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

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

Chapitre VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

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

Cette zone n'est constructible que de façon très limitée.

Elle comprend :

- un secteur N de protection stricte,
- un secteur Ng affecté aux parcours du golf du château,
- un secteur Nh affecté aux parcours du golf municipal et à l'hippodrome,
- un secteur Ne affecté aux équipements sportifs de la ville de Tarbes,
- un secteur Nc affecté à la protection des champs de captage d'eau potable de Tarbes,
- un secteur Ns affecté aux équipements d'une aire d'accueil des gens du voyage.

ARTICLE N1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et installations sauf celles visées à l'article 2.

ARTICLE N2 - LES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- l'aménagement des constructions existantes dans leur volume d'origine sans changement d'affectation ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans les bandes de bruit repérées au zonage, les bâtiments compatibles avec la vocation de la zone à la condition de respecter les valeurs d'isolement acoustique fixées par l'arrêté préfectoral du 15 novembre 1999 établi conformément aux dispositions du décret 95-21 du 9 janvier 1995, pris en application de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

Dans le secteur Ng :

- des opérations d'aménagement et d'extension des locaux, de construction de bâtiments de stockage de matériel, de bâtiments techniques ou d'abris nécessaires lors d'intempéries, dans le cadre de l'activité du golf.

Dans le secteur Nh :

- les installations de moins de 100 m² nécessaires à l'exploitation du golf et de l'hippodrome qui doivent impérativement se situer dans ce secteur et qui sont compatibles avec les contraintes d'exploitation de l'hippodrome.

Dans le secteur Ne :

- les constructions et installations à caractère sportif, de loisirs et de camping.

Dans le secteur Ns :

- les constructions et installations nécessaires à l'aménagement d'une aire d'accueil pour le stationnement des résidences mobiles des gens du voyage.

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE**3.1 - Accès**

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

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

Le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

La délivrance d'une autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité le long des voies suivantes : RD215, RD 935 et RD 92.

3.2 - Voirie

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

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 – Eau potable**

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

A défaut, l'alimentation en eau peut être assurée par des captages, forages, ou puits particuliers après avoir satisfait aux procédures réglementaires d'autorisation.

4.2 - Assainissement**4.2.1 - Eaux usées**

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsqu'il existe. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis après réalisation d'une enquête hydropédologique.

L'évacuation des eaux usées non domestiques sera éventuellement acceptée dans le réseau public selon leur qualité.

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

Dans le secteur Nc tout rejet ou épandage d'eaux usées est interdit.

4.2.2 - Eaux pluviales

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

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

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

4.3 – Electricité – Téléphone - Réseaux câblés

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de câbles sur les parcelles privées doivent être enterrés.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions produisant des eaux usées ne seront admises que sur des terrains d'une superficie suffisante pour le bon fonctionnement du dispositif d'assainissement individuel approprié.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Toute construction doit être implantée à au moins 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques sauf disposition différente portée au plan en bordure des voies nécessitant une protection supérieure pour des raisons de sécurité.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

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

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONTRUCTIONS

Néant

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale absolue des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à la sablière et 12 mètres au faîtage ; soit un étage droit sur rez-de-chaussée.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour nécessité technique motivée sous réserve d'un impact visuel acceptable.

Dans les secteurs Nh et Ng, cette hauteur est limitée à 4 m à l'égout du toit.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, les installations, les restaurations, les agrandissements seront conçues en fonction du caractère du site de façon à s'intégrer dans la structure du paysage urbain existant et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Adaptation au sol :

Les buttes artificielles sont interdites.

L'adaptation au sol des constructions sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.

Le terrain naturel sera restitué après travaux.

Des adaptations mineures sont possibles pour des raisons techniques résultant notamment des réseaux ou de risques naturels.

Toitures :

Les toitures terrasses sont interdites sauf dans le secteur Ne.

Matériaux de couverture:

Dans les secteurs Ne et Ns, les matériaux de couverture seront :

- soit de format, d'épaisseur, de teinte de type ardoise présentant un aspect fini traditionnel
- soit de format de type tuile d'aspect ondulé, de teinte rouge ; le panachage de couleur est interdit.

Les tuiles plates sont interdites.

- soit de type bac-acier prélaqué de teinte en harmonie avec les bâtiments voisins.

Dans les secteurs N, Nh et Ng, le matériau de couverture sera l'ardoise naturelle. Un matériau de type bac-acier prélaqué de teinte en harmonie avec les bâtiments voisins pourra être autorisé pour nécessité technique motivée sous réserve d'un impact visuel acceptable.

Façades :

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne seront pas laissés bruts.

La peinture sur pierre, les matériaux de placage et les matériaux d'imitation sont interdits.

Clôtures :

A l'alignement des espaces publics les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur bahut de galets ou enduit compris entre 1m et 1,80 m de hauteur,
- soit d'un mur bahut d'au moins 1m surmonté d'une grille simple, le tout n'excédant pas 1,80 m,
- soit d'un grillage monté sur murette de 20 cm doublé d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,80 m. Le grillage seul est interdit.

Les haies monospécifiques à feuillage persistant sont à éviter et notamment les haies de résineux et de laurier-palme. Les mélanges avec arbustes à feuilles caduques et de variété locale sont à préférer.

ARTICLE N12 - AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

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

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.