

ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ui est constituée des secteurs d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.

Dans la zone Ui, des prescriptions particulières devront être respectées suite à l'étude spécifique au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme annexée au présent règlement (cf. articles 2, 6, 11 et 13).

ARTICLE Ui1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ⌚ les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières ;
- ⌚ les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- ⌚ les constructions à usage d'habitation ;
- ⌚ les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- ⌚ les habitations légères de loisirs ;
- ⌚ les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés ;
- ⌚ l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- ⌚ les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

ARTICLE Ui2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ⌚ toutes les constructions et installations autorisées dans le périmètre de l'étude spécifique au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme annexée au présent règlement doivent respecter les prescriptions de celle-ci ;
- ⌚ toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent respecter les prescriptions du P.P.R.N. ;
- ⌚ toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux ruisseaux et aux fossés mètres depuis le haut des berges.

ARTICLE Ui3 - ACCES ET VOIRIE

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

3.1 - ACCES

Tout terrain qui ne dispose pas d'issue ou d'une issue suffisante pour accéder à la voie publique est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage sur le sol et dans le sous-sol (canalisations) instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Deux accès véhicule par deux « passages bateau » (aménagement du trottoir) sont autorisés par unité foncière. Toutefois, pour des motifs de sécurité ou des raisons techniques, un seul accès véhicule peut être imposé. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

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

Les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons.

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour.

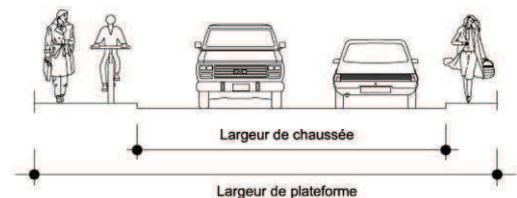
L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées et, le cas échéant, l'aménagement de voies existantes sont soumis aux conditions suivantes :

Largeur de plateforme

- Ⓕ 9 mètres pour les voies en impasse ;
- Ⓕ 9 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
- Ⓕ 12 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Largeur de chaussée

- Ⓕ 5 mètres pour les voies en impasse ;
- Ⓕ 4 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
- Ⓕ 5,50 mètres pour les voies à double sens de circulation.



Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux voies desservant moins de 4 parcelles.

3.3 – PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIETONNIERS

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

La largeur minimale préconisée pour les pistes cyclables est de 1,50 mètre.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

ARTICLE U14 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours des Hautes-Pyrénées.

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être déversées dans le réseau public d'assainissement qu'avec autorisation préalable de la collectivité ou de son délégataire.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, 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.

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, le rejet doit se faire dans les aménagements autorisés.

4.3 - ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION :

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain pour les opérations d'ensemble et, dans la mesure du possible, pour les constructions individuelles.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...) ou dans un muret technique.

4.4 – ECLAIRAGE PUBLIC :

Dans les opérations d'ensemble, un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain.

4.5 - ORDURES MENAGERES

Dans les opérations d'ensemble, un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être prévu.

De plus, une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage doit être aménagée en limite du domaine public.

ARTICLE U15 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE U16 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les règles suivantes sont applicables aux voies publiques et/ou ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques ainsi qu'à l'autoroute et ses bretelles.

Conformément aux dispositions portées sur les pièces graphiques, les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 40 mètres de l'axe de l'Autoroute A64 et de ses bretelles d'accès.

Conformément aux dispositions portées sur les pièces graphiques, les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 30 mètres de l'axe de la Route Départementale 92E et de la future Route Départementale 92A.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des tronçons de la Route Départementales 92E, non concernés par les dispositions graphiques, au moins égale à 5 mètres.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes ou à créer, au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE U17 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE U18 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions et installations situées sur une même propriété doivent être accolées ou implantées à 5 mètres minimum les unes des autres.

ARTICLE U19 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 16 mètres.

ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- ⌚ le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
- ⌚ une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants.
- ⌚ la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

11.1 – FAÇADES – COULEURS - MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

L'emploi de bardage industriel métallique est autorisé. Il doit être s'intégrer dans l'environnement existant.

11.2 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

11.3 - CLOTURES

- Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Elles doivent être constituées :

- Ⓟ soit d'un mur bahut enduit sur les deux faces, surmonté d'un grillage ou d'une grille. La couleur des enduits peut être traitée dans le nuancier de couleurs de la palette de la commune. La hauteur du mur bahut ne doit pas dépasser 0,20 mètre.
- Ⓟ soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement.

- Clôtures sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Elles doivent être constituées :

- Ⓟ soit par un mur plein enduit sur les deux faces. La couleur des enduits peut être traitée dans le nuancier de couleurs de la palette de la commune ;
- Ⓟ soit par une haie vive et/ou un grillage, avec ou sans soubassement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les clôtures existantes dans le cadre de la modification ou de la création d'un nouvel accès.

ARTICLE U12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE :

- Ⓟ il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de Surface de Plancher De Construction, avec un minimum de 1 place par commerce.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES ARTISANALES ET INDUSTRIELLES :

- Ⓟ il est exigé une place de stationnement pour 100 m² de Surface de Plancher De Construction, avec un minimum de 1 place par activité.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES DE BUREAUX ET DE SERVICES :

- Ⓟ il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de Surface de Plancher De Construction, avec un minimum de 1 place par activité.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOTS

- Ⓟ il est exigé une place de stationnement pour 100 m² de Surface de Plancher De Construction, avec un minimum de 1 place par entrepôt.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE RESTAURATION

- Ⓟ il est exigé une place de stationnement pour 15 m² de salle de restaurant.

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

La création d'une aire de stationnement pour les deux-roues est obligatoire pour les opérations d'ensemble de plus de 10 lots et les équipements publics ou d'intérêt collectif.

MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il est arrondi au nombre entier supérieur.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la Surface de Plancher De Construction de chaque destination de construction.

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

ARTICLE U13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Sur chaque lot, 10 % au moins de la surface totale doivent être aménagés en espace vert (jardin planté d'arbres d'essence locale et gazonné).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale au moins pour 4 emplacements.

ARTICLE U14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – RECOURS AUX ENERGIES RENOUVELABLES ET AUX ECO-CONSTRUCTIONS

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

15.2 – GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage...).

15.3 – ECLAIRAGE PUBLIC :

L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement. Sauf en cas d'impossibilité technique, chaque projet doit comporter un dispositif visant à réguler l'intensité de l'éclairage public.

ARTICLE U16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit est obligatoire lorsqu'ils existent.