

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE UB

. Zone urbaine correspondant à l'extension du village de Saint Lary et du Pla d'Adet sous forme essentiellement d'immeubles collectifs . Elle se définit par son caractère résidentiel, que ce soit pour de l'habitat permanent ou saisonnier . Elle est équipée en assainissement collectif .

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UB- 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les commerces
- les constructions à usage d'activité artisanales ou industrielles
- les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vie urbaine
- les bâtiments agricoles
- l'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol.
- les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante
- le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

### ARTICLE UB - 2 : Occupation des sols soumises à condition particulière

Sans objet

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB - 3 : ACCES ET VOIRIE

#### 3. 1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin . Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### 3. 2. Voirie

- les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### **ARTICLE UB - 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

##### 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.

##### 4.2 : Assainissement

###### 4.2.1 Eaux Usées

- toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public existant.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

###### 4.2.2 Eaux pluviales.

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

##### 4.3 : Electricité et téléphone et réseaux câblés :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

#### **ARTICLE UB- 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé .

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privés
- soit avec un recul minimum de 5m/ emprise de la voie publique ou privée.

En bordure de l'emprise publique des voies piétonnes et cycles, le recul est de 3 m minimum

#### **ARTICLE UB- 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront être implantées :

- soit en limite séparative latérale sur une profondeur maximum de 20 m par rapport à l'alignement des voies.
- soit à une distance (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H ) mesurée du sol existant à l'égout de la façade faisant face à cette limite , sans être inférieure à 3 m :  $L \geq H/2$  et  $L \geq 3m$

Pour les parcelles situées en limite des zones AUc et UC , l'implantation en limite latérale est impossible

Au delà de cette bande de 20 m , l'implantation sur la limite séparative n'est autorisé que pour :

- les constructions dont la façade implantée en limite séparative ne dépassent pas 3 m de hauteur mesurée à l'égout du toit.
- les constructions qui viendront s'adosser sur un bâtiment existant de l'unité foncière limitrophe. Dans ce cas, la hauteur du nouveau bâtiment sera au plus égal à celui-ci.

#### **ARTICLE UB- 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE**

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes.

#### **ARTICLE UB- 9 : EMPRISE AU SOL**

Non règlementé

#### **ARTICLE UB- 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Hauteur absolue :

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne pourra excéder 9 m à l'égout ou à la sablière et 16 m au faîtage.

Les terrains en pente sont divisés en sections nivelées de 20 m, dans le sens de la pente et la cote au milieu de la section est à prendre en compte pour l'application de cette disposition.

#### **ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR**

Tout projet devra garantir :

- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux environnants .
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions , de matériaux.

Toitures :

- Le matériau de couverture sera obligatoirement l'ardoise naturelle ou artificielle non losangée.

La pente des toitures sera comprise entre 80% et 100%

Une pente plus faible , comprise en 60% et 80% est tolérée pour les annexes de moins de 5m de largeur.

Les faîtages devront être positionnés soit parallèlement, soit perpendiculairement par rapport à l'alignement sur la voie

D'autres matériaux, pentes ou faîtages sont autorisés seulement pour les réfections partielles à l'identique .

Façades :

- le matériau utilisé pour les gardes corps sera obligatoirement le bois, en barreaudages verticaux.

- la pierre de pays sera employée à raison de 10% minimum de la surface développée des façades sur voies

#### **ARTICLE UB- 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
- la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule y compris les accès dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25 m2 par place.

- le nombre minimal d'emplacement à réaliser doit correspondre aux normes définies ci après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure)

#### 12.1 Constructions neuves :

Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m<sup>2</sup> SHON pour l'habitat .

Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif , il est exigé une place par logement + 1 place pour 2 logements.

Pour les locaux abritant des activités hôtelières , il est imposé 1 place de stationnement :

- par chambre d'hôtel

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

#### 12.2 Restauration sans extension :

- il n'est pas exigé de place de parking supplémentaire par rapport à l'état existant, s'il n'y a pas changement de destination des locaux.

#### 12.3 Exception :

en cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur peut participer, conformément à l'article L 421.3 du code de l'urbanisme, à la création de parc publics de stationnement.

### **ARTICLE UB- 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

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

- Pour les immeubles collectifs, le constructeur devra obligatoirement réaliser un espace vert sur une surface qui ne pourra être inférieure à 20% de la surface de l'unité foncière de départ.

Des plantations devront être réalisées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.

Eléments de paysage identifiés en application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme :

Les éléments de paysage identifiés ( groupements d'arbres ...) repérés aux documents graphiques devront être préservés .

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants, R 130 - 1 et suivants du code de l'urbanisme

## **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB- 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non règlementé