

## ZONE UI

**La zone UI, équipée en réseaux, est réservée à l'accueil de constructions ou installations à usage d'activités ainsi qu'aux services et activités annexes, équipements collectifs en rapport avec l'activité concernée, ou nécessaires à son bon fonctionnement.**

En respect de la loi du 27 septembre 1941, les travaux occasionnant **la découverte de vestiges archéologiques** doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N°2002-89 du 16 janvier 2002, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 ».

La D 935 est prise en compte dans le cadre de l'arrêté du 14 juin 2000, concernant **le classement sonore des infrastructures de transports** terrestres des Hautes-Pyrénées. À ce titre, une bande de 30 m en agglomération, 100 m en dehors de l'agglomération, est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

Dans l'attente de l'approbation du **Plan de Prévention des Risques**, tout projet de construction, de travaux ou de nouveau mode d'occupation des sols situé dans ou à proximité des zones à risques étudiées dans le cadre du PPR feront l'objet d'une instruction spécifique avec consultation obligatoire du service de « Restauration des Terrains en Montagne ». **Pour les zones inondables**, les demandes seront accompagnées d'un plan côté (N.G.F.) et d'une note indiquant les mesures proposées pour compenser, le cas échéant, les conséquences du projet sur l'écoulement des eaux et le champ d'inondation. Chaque aménagement ou intervention sur ces zones d'expansion des crues devra faire l'objet d'une approche hydraulique préalable permettant de définir les conditions techniques de mise en oeuvre du projet.

### ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Rappel** : Un droit de préemption urbain est instauré sur la zone UI au titre de l'article L.211-1 du code de l'urbanisme.

#### **Sont interdits :**

- 1.1 - Les constructions à usage d'habitation, autres que celles visées à l'article 2,
- 1.2 - Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
- 1.3 - Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 1.4 - Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation principale,
- 1.5 - Les installations et travaux divers sous réserve des conditions visées à l'article 2,
- 1.6 - Les installations classées sous réserve des conditions visées à l'article 2,
- 1.7 - L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.8 - Les dépôts de véhicules.

## **ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1 - Rappels :**

1.1 - L'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration de travaux exemptés de permis de construire dans les conditions prévues à l'article L.422.2 du code de l'urbanisme,

1.2 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.430.1 c du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

1.3 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **2 – Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :**

2.1- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la direction de l'établissement édifié dans le secteur, qu'elles ne dépassent pas 150 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette, et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité,

2.2- Les installations et travaux divers à condition que ce soient des aires de stationnement ouvertes au public,

2.3- Les installations classées si elles sont nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets,

2.4 - Les constructions et installations à usage de services ou d'équipements collectifs en rapport avec les activités ou nécessaires au bon fonctionnement des activités de la zone.

## **ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 - Accès :**

Les accès sont soumis à permis de voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minima de desserte, de sécurité, de défense incendie, de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La desserte des constructions nouvelles en façade sur la D 935 devra obligatoirement se faire à partir des carrefours existants. Aucun accès direct sur la D 935 ne sera autorisé.

### **2 - Voirie :**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile sont soumises aux deux conditions suivantes (remplies simultanément) :

avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est

soumise aux deux conditions minimales suivantes :  
largeur minimale de chaussée : 6 m,  
largeur minimale de plate-forme : 9 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

### **3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers**

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

## **ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement accueillant du public ou du personnel, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2 - Eaux usées :**

#### **a) Eaux domestiques:**

Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la carte d'aptitude des sols (voir annexes sanitaires) et à la réglementation en vigueur.

Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement au réseau collectif, lorsqu'il sera réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est interdite dans le réseau public.

#### **b) Eaux résiduaires industrielles :**

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Dans le cas d'impossibilité d'absorption, le constructeur doit réaliser à sa charge les dispositifs techniques de traitement des effluents industriels.

### **3 - Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux des canaux d'irrigation ou de drainage lorsqu'ils existent. Ces derniers doivent être entretenus conformément aux usages.

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 des eaux usées.

### **4 - Autres réseaux**

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain sur les parcelles.

## **ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Pour les secteurs non desservis par un réseau d'assainissement collectif, la superficie minimale des terrains sera déterminée par le type d'assainissement autonome retenu.

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

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 10m de l'axe des voies publiques.

Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'aménagement ou d'agrandissement de constructions existantes, à condition de ne pas aggraver l'état existant.

Les clôtures bordant les voies devront être disposées de façon à ne pas faire obstacle au déneigement de celles-ci.

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

**1** - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 4 mètres.

**2** - Si deux constructions de deux unités foncières contiguës présentent un plan masse formant un ensemble architectural, les bâtiments peuvent être jointifs à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies.

**3** - Pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements ne répondant pas aux dispositions du § 1 ci-dessus pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver l'état existant.

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

Deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent être distante l'une de l'autre au minimum de 4,00 m à moins que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies.

## **ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 - Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

### **2 - Hauteur**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres.

Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée en raison de contraintes techniques particulières et justifiées. Dans tous les cas, elle ne pourra excéder 15 mètres.

## **ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- Les façades seront entièrement maçonnées ou bien réalisées avec un bardage bois sur au moins le tiers supérieur. Les enduits des façades seront d'aspect et de couleur comparable aux anciens enduits à la chaux. Pour ce faire, se référer à la palette de couleur consultable en mairie. Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

- Le matériau de couverture sera en ardoise naturelle. Cependant un matériau de type bac-acier pré-laqué ou matériau équivalent de teinte noire ou gris graphite, en harmonie avec les bâtiments voisins est admis.

- Une pente plus faible, jusqu'à 45% pourra être admise pour les toitures couvertes d'un autre matériaux que l'ardoise.

- Les clôtures seront transparentes (grille, grillage, lisses de bois), d'une hauteur maximale de 2 mètres et/ou plantées d'une haie végétale d'essences locales mélangées. Les entrées seront soignées et mises en valeur.

- Les implantations isolées devront faire preuve d'une réflexion sur l'intégration paysagère du bâtiment (orientation par rapport à la pente, volume, végétation d'accompagnement,...).

## **ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

## **ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **1 - Plantations existantes :**

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du paysage seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales en mélange.

### **2 - Espaces libres - Plantations :**

Les espaces non bâtis ou non revêtus doivent être maintenus à l'état de prairies et régulièrement entretenus.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois emplacements.

Les plantations, notamment les haies, seront à base d'essences locales en mélange.

## **ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.