

Titre 2

Dispositions applicables aux zones urbaines

--- 0 ---

ZONE U1

Caractère de la zone :

Cette zone urbaine recouvre le cœur du bourg de Pont de L'arn et des entités urbaines constituées que sont :

- Saint Baudille, La Môle, Rigautou, Montlédier.

Pour le cœur du bourg c'est aussi l'aire qui est commercialement la plus active et que l'on peut qualifier « de centre », qui va du site de la Mairie à la place Saint-Jean.

Cette zone s'organise autour :

- D'un espace bâti possédant une grande qualité urbaine, implanté en continuité, le long des rues et regroupé en îlots urbains, parfois de petite taille,
- D'un patrimoine architectural et immobilier diversifié ancien, mais avec aussi quelques constructions nouvelles,
- D'une structure commerciale et de services.

La zone a une vocation d'habitat et de services, notamment de commerces. Les dispositions réglementaires prévues pour cette zone visent ainsi essentiellement à permettre son évolution urbaine et à développer la diversité et mixité des fonctions du centre ville.

Elle possède un secteur U1a :

- Secteur qui recouvre l'îlot dit de la Mairie.

Dans ce secteur des règles spécifiques s'appliquent pour la hauteur des bâtiments ou pour les implantations.

Secteur à risques :

Cette zone comprend, au sud, un secteur à risques, figurant dans les documents graphiques, relatifs aux inondations de l'Arn et du Thoré. Toute occupation ou utilisation du sol de ce dernier, est réglementé par les prescriptions du P.P.R.I du bassin du Thoré (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) approuvé le 24 décembre 2002.

Article U1 - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites

- Les constructions ou installations nouvelles ainsi que le changement de destination des constructions ou installations existantes incompatibles avec le voisinage des zones habitées.
- Les constructions industrielles,
- Les constructions ou installations destinées à l'activité agricole ou forestière,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, les garages collectifs de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs.
- Dans le secteur inondable, tel que matérialisé sur le plan graphique, les travaux ou aménagements, les constructions ou installations nouvelles ainsi que l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes incompatibles avec le caractère inondable du secteur en raison des dangers que représentent la crue (hauteur d'eau et vitesse du courant),
- Les dépôts de véhicules ou de matériaux.

Article U1-2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :

- Les constructions destinées à l'artisanat si elles sont d'une surface inférieure à 200m² (SHON),
- L'extension des constructions ou installations existantes à la condition qu'elles :
 - Ne présentent pas des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour la conservation des sites et des monuments.
 - Ne dépassent pas, pour les locaux industriels, une surface de 200m² (SHON).
- La création de dépôt ou d'entrepôts, s'ils sont liés à un commerce de vente ou de détail.

Article U1-3 : Accès 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, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

Dans le cas de passage de véhicules sous porche, les caractéristiques devront permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

3.2 – Voirie publique ou privée :

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

Les voies privées en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article U1-4 : Desserte par les réseaux

4.1 – Eau potable :

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

4.2 – Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

Toute construction qui requiert une évacuation de ses eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles ou non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

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

4.2.2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol, toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un pré-traitement approprié.

4.3 - Electricité :

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

4.4 - Réseaux divers :

Dans les parties privatives, les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou être dissimulées en façade.

Article U1 -5 : Surface et forme des unités foncières

Non réglementé.

Article U1 - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction doit être implantée, au moins pour les deux premiers niveaux, à l'alignement de fait ou de droit des voies existantes ou à la limite d'emplacement réservé pour voie à créer.

Des implantations différentes de celles définies au paragraphe ci-dessus pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager,
- Lorsque le projet de construction intéresse une même unité foncière ayant au moins 12,00m de façade sur rue,

- Pour permettre l'implantation d'une construction dans le prolongement d'une construction immédiatement voisine déjà existante et lorsque cette implantation apporte une amélioration au paysage urbain existant,

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur U1a :

- Les bâtiments pourront également être implantés avec un recul de 5m par rapport à l'alignement de fait ou de droit des voies existantes.

Article U1 -7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

1 - Construction ayant une façade sur rue inférieure ou égale à 12,00m :

- Pour toute construction possédant une façade sur rue ou voie publique de moins de 12,00 m de longueur, la construction de bâtiment joignant les limites séparatives est obligatoire à l'intérieur d'une bande de 5,00 m de profondeur. Au delà de cette bande, les constructions sont implantées, soit en limite, soit avec un retrait de 3,00 m minimum.

2 - Construction ayant une façade sur rue supérieure à 12,00m :

- Dans ce cas les constructions seront obligatoirement implantées :

- Sur l'une des limites,

- Sur l'autre limite elle se fera :

- Soit en limite,

- Soit avec un retrait égal à la moitié de la hauteur (hors tout) de la construction, avec un minimum de 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics.

Article U1 - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article U1 - 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article U1 - 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15,00m de hauteur, hors tout, à partir du sol naturel non remanié (non compté les reliefs spécifiques aux ouvrages techniques de faible dimension, tels que cheminée, antennes, etc.).

Toutefois, la hauteur pourra être limitée pour des raisons de site environnant notamment afin de permettre une intégration et un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant, en évitant en particulier les ruptures brutales dans la hauteur des niveaux et volumes bâtis.

Article U1 - 11 : Aspect extérieur

Les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures de la rue. Sont interdits les ouvrages en toiture qui ne correspondent pas à l'architecture du quartier ou de l'îlot urbain.

11.2 - Clôtures :

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 2,00m, avec éventuellement une partie pleine d'une hauteur de 1,50 m maximum.

Les clôtures mitoyennes auront une hauteur maximum de 2,00m.

11.3 - Divers :

- Les locaux et les installations techniques et superstructure et/ou élévation destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication, et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux volumes bâtis de même que les éléments de climatisation.

- Nuancier : Il sera demandé de se référer au nuancier de la commune pour la couleur des enduits et des huisseries.

Article U1 - 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à :

- Tout projet de construction,
- Toute modification d'une construction existante,
- Tout changement de destination des constructions déjà existantes.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre et les aires de refuge aux entrées doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans des conditions normales d'utilisation.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

- Pour les bâtiments réhabilités :
 - Non réglementé.
- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation sur terrain vierge de construction ou sur friche industrielle :
 - * 1 place par logement.
- Pour les opérations de plus de 10 logements respect des prescriptions suivantes :
 - * 30% des places de stationnement devront être intégrées dans le volume de la construction,

* Réalisation d'une aire en local fermé pour le stationnement des deux roues correspondant aux besoins de l'opération avec un minimum de 5m².

- Pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics :
 - * Au delà des 80 premiers m² de S.H.O.N. : 1 place par tranche de 40m² de surface.
- Pour les constructions à usage hôtelier :
 - * 0,5 place par chambre ou logement, au delà des deux premiers.
- Pour les établissements d'enseignement :
 - * Ecoles du 1^{er} et 2^{ème} degré : 2 aires de stationnement par classe,
 - Ces établissements doivent aussi comporter 1 aire pour le stationnement des deux roues correspondant aux besoins de l'opération.
- Pour les bâtiments collectifs de loisir, sportif, culturel, de détente et d'agrément, etc. :
 - * 1 aire pour 8 places de capacité d'accueil :
- Pour toutes les autres destinations :
 - Sans objet

Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées en matière de réalisation de places de stationnement, le constructeur devra se conformer aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article U1 - 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés

Les espaces non bâtis devront être aménagés qualitativement par un traitement végétal ou minéral.

Article U1 - 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Non réglementé.