

ZONE UB

Zone urbaine correspondant à l'extension du village de Saint Lary 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.

Elle comprend un sous-secteur :

- une zone UBc correspondant à la zone centrale du Pla d'Adet, aux constructions plus récentes.

ARTICLE UB-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination commerciale,
- les constructions et installations à destination industrielle ou d'entrepôt,
- les constructions à destination agricole ou forestière,
- les constructions à destination artisanale excepté celles visées à l'article UB-2,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les parcs d'attraction ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles, le stationnement isolé de caravanes.

ARTICLE UB-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité, et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti existant.

Les installations classées liées à l'activité urbaine de la zone sont autorisées sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers et nuisances incompatibles avec l'habitat et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti existant.

Dans les zones reportées sur les plans graphiques en zone de risque, les constructions seront soumises aux dispositions du P.P.R.N.P (plan de prévention des risques naturels prévisibles).

ARTICLE UB-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**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.

Voirie

Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, de protection civile.

Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies publiques et 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 à tout véhicule de faire demi-tour (y compris les véhicules de secours et de lutte contre l'incendie).

ARTICLE UB-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**Eau**

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

Assainissement***Eaux usées***

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public existant.

L'évacuation des eaux d'origine industrielle, artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

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.

Eaux pluviales

Elles sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales de toiture sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement.

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés non départementaux ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. 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.

Le dépôt en Mairie d'une demande d'autorisation de déversement pour la mise en place de ces ouvrages de régulation ou de traitement des eaux pluviales polluées, est obligatoire.

Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

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.

Les réseaux définitifs d'électricité, de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Tout nouveau réseau de distribution téléphonique ou électronique par câbles doit être réalisé par câbles souterrains ou par tout autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.

ARTICLE UB-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les distances d'implantation des constructions ne comprennent pas les débords de toits $\leq 0,30$ m.

Les constructions doivent être implantées :

- soit avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'emprise publique ou à la voie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier,
- soit en alignement avec les constructions limitrophes si ces dernières sont en retrait inférieur à 3 m par rapport à l'emprise publique ou la voie publique ou privée.

Dans le cas d'une réhabilitation du bâti existant, un débord sur domaine public pour les dispositifs d'isolation thermique est accepté jusqu'à 25 cm d'épaisseur.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif,
- à l'aménagement des constructions existantes qui, à la date d'approbation du PLU, ne respectent pas le présent article.

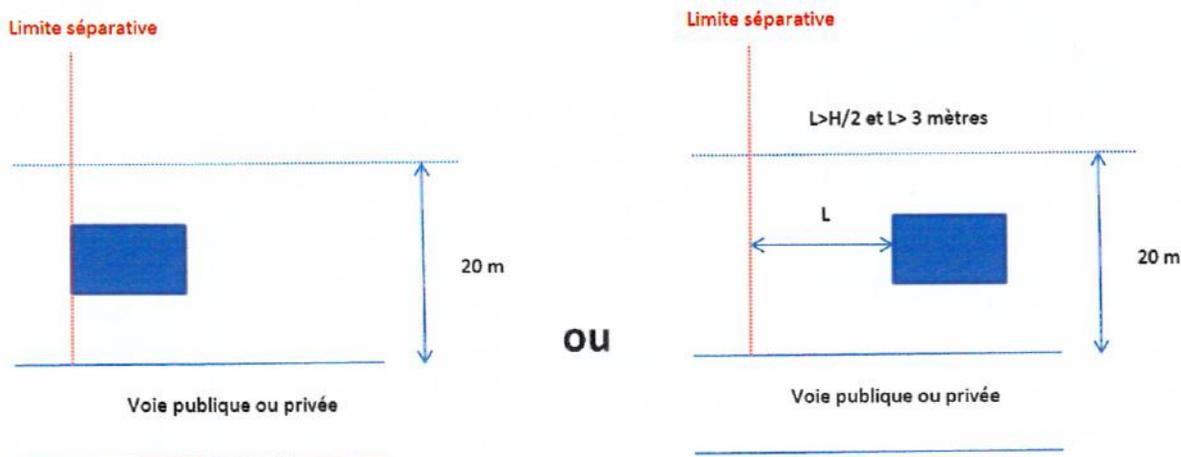
En secteur UBc : dans le cadre d'une réhabilitation, de l'aménagement, ou de l'extension d'une construction existante, les constructions devront s'implanter avec un recul au moins égal au recul existant avant travaux.

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

Dans une bande de 20 m de profondeur, mesurée perpendiculairement à partir de la limite des voies publiques ou privées et des emprises publiques, les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative latérale,
- 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 $L \geq 3$ m.

Implantation des constructions dans une bande de profondeur de 20 m depuis la voie de desserte :



Pour les parcelles situées en limite des zones AUc et UC, dans la bande de 20 m de profondeur, l'implantation en limite latérale est impossible.

Au-delà de cette bande de 20 m, l'implantation sur la limite séparative n'est autorisée 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 PROPRIETE

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.

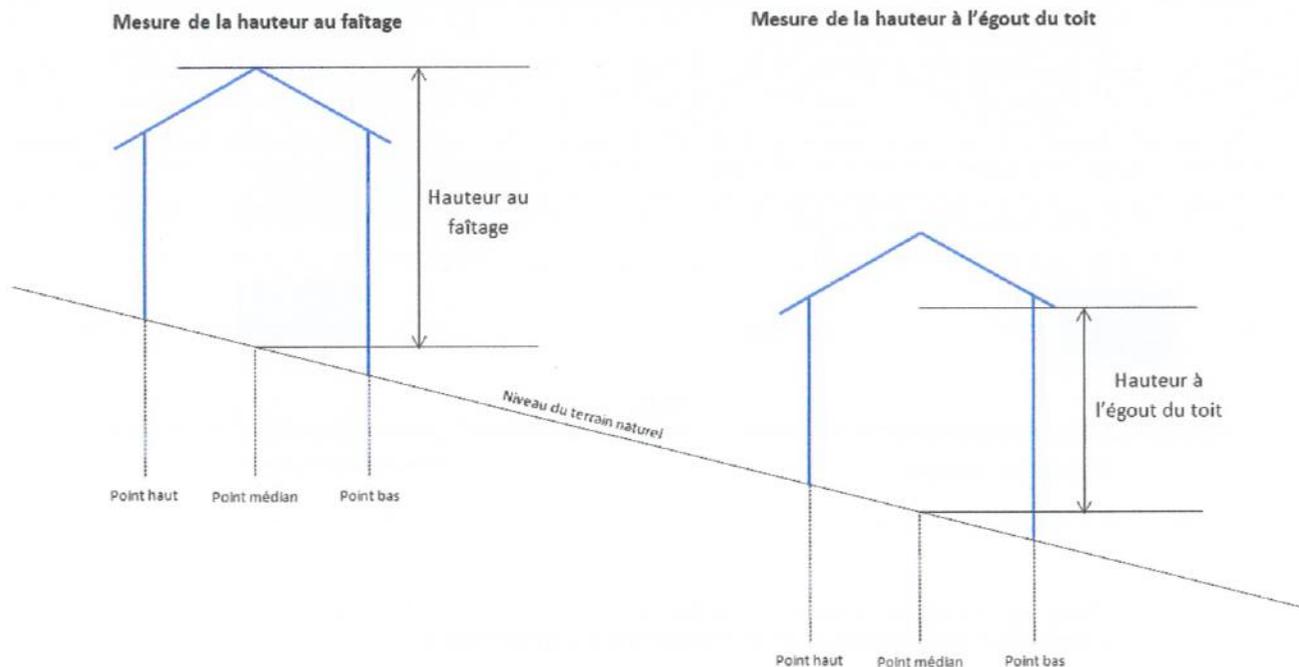
ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions est définie par rapport au point médian du terrain naturel d'assiette de la construction. Le point médian du terrain naturel d'assiette est défini comme le point situé à égale distance du point haut du terrain naturel au niveau d'une section de façade et du point bas du terrain naturel de l'autre section de façade.



La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette de la construction, ne pourra excéder 9 m à l'égout et 13 m au faîtage.

ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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, de teinte et d'aspect similaires à l'ardoise naturelle.

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 5 m de largeur.

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

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

Les toitures des annexes et des extensions seront traitées avec des matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale.

Les lucarnes et fenêtres de toits seront similaires aux types décrits en annexe du présent règlement.

En secteur UBc :

- des matériaux de couverture différents de l'ardoise pourront être utilisés,
- pour les constructions existantes qui, à la date d'approbation du PLU, ne respectent pas les dispositions du présent article, une pente différente est autorisée dans le cadre d'un aménagement, d'une réhabilitation ou d'une extension,
- les toitures à faible pente sont autorisées.

Façades

Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, la coloration des enduits et des menuiseries devra respecter les palettes de couleurs annexées au présent règlement.

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

La pierre de pays sera employée à raison de 20% minimum de la surface développée des façades sur voies. Les constructions en bois sont également autorisées.

Les enduits de façade clairs seront privilégiés.

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

Clôtures

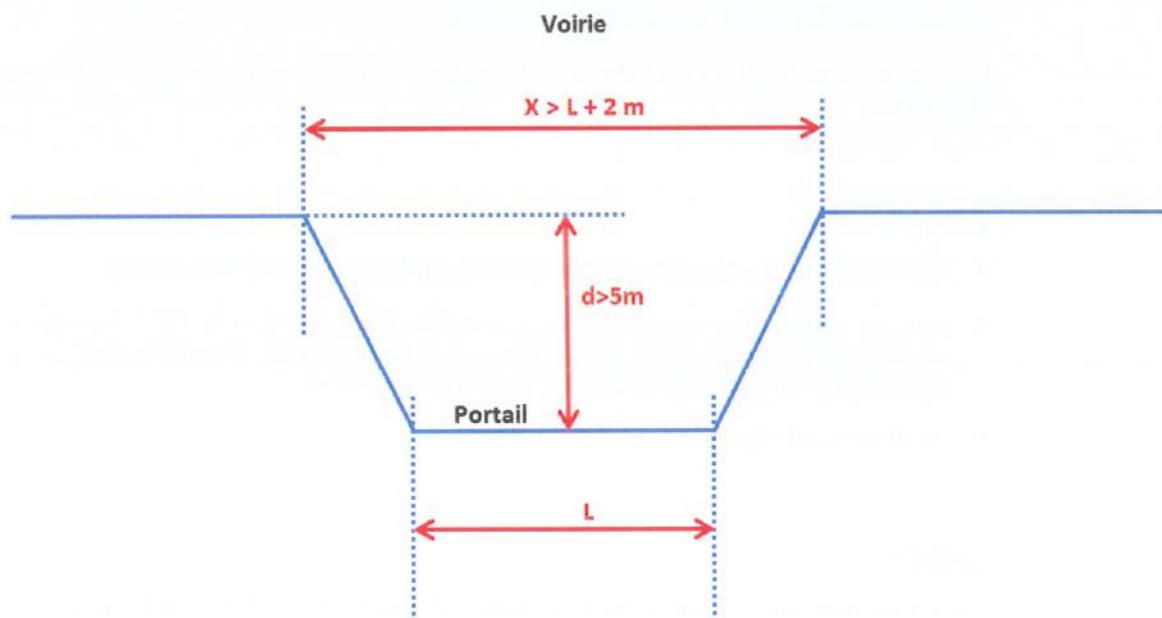
- en limite de l'espace public, le mur de clôture ou le dispositif à claire-voie avec un muret en soubassement en pierre ne doit pas excéder une hauteur maximale de 1.65 m ; le soubassement n'excèdera pas 0.60 m de hauteur. Les murs de clôture utiliseront la pierre et/ou la lauze,
- en limite séparative, les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

En secteur UBc, les murs de clôture sont interdits. Sur ce secteur, les clôtures sont interdites par le bail emphytéotique.

Portail

Le portail d'entrée sur la voie publique sera disposé en recul de l'emprise publique afin d'aménager un espace privé d'une superficie minimale de 20 m² destinée aux entrées et sorties sécurisées des véhicules.

Afin d'aménager cet espace privé, le portail sera implanté en recul de 5 mètres minimum de la limite du domaine public. Par ailleurs, la largeur de l'entrée sur la parcelle privée au niveau de la limite avec le domaine public sera au moins égale à la largeur du portail + 2 mètres (cf. schéma ci-dessous).



Panneaux solaires

Les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude seront disposés :

- soit en intégration à la toiture,
- soit en superstructure. Dans ce cas, les panneaux respecteront la pente principale du toit et leur épaisseur ne dépassera pas 20 cm.

Les panneaux solaires devront offrir une discrétion maximale en recherchant une teinte assurant un fondu avec le matériau dominant de couverture.

ARTICLE UB-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

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 et dégagements, 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).

Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :

- pour les nouvelles constructions,
- pour les extensions des constructions existantes,
- pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

Constructions neuves et extension des constructions existantes

Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50 m² surface de plancher pour l'habitat.

Pour les locaux abritant des bureaux ou des activités, il est imposé :

- 1 place par 50 m² de surface de surface de plancher pour les bureaux,
- 1 place par chambre d'hôtel,
- 1 place par 50 m² de surface de plancher pour les activités artisanales.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

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.

Local à vélos

Dans les projets comportant une surface de plancher d'au moins 300 m², il est imposé la réalisation d'un local garage vélos, avec une taille minimum de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction.

ARTICLE UB-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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 réalisées à l'extérieur.

Éléments de paysage identifiés en application de l'article L.151-19 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.113-1 et suivants, R. 130 - 1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOLSans objet**ARTICLE UB-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées.

Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère. Les panneaux solaires devront offrir une discrétion maximale en recherchant une teinte assurant un fondu avec le matériau dominant de couverture.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques, comme les fenêtres de toit, devront être incorporés parallèlement à la couverture, sans saillie supérieure à 20 cm. Les panneaux seront en proportion du toit et ne dépasseront pas 1/3 de la surface du versant de toit où ils sont implantés. Leur surface sera d'un seul tenant, sans découpe. Ils seront implantés près du faîtage et seront éloignés du bord et de l'égout du versant du toit, de façon à donner un aspect général de "verrière" intégrée à l'architecture.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques tel que climatiseur et pompe à chaleur seront de préférence non visibles depuis le domaine public. Ils feront l'objet d'une insertion paysagère ou seront intégrés à la composition architecturale.

ARTICLE UB-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.