

DEPARTEMENT DE HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE BAGNERES-DE-LUCHON



P.L.U

Modification simplifiée n°4
du Plan Local d'Urbanisme

3 Partie réglementaire

3.1 Règlement partie écrite

3.2 Règlement partie graphique

Modification simplifiée
du P.L.U :

Approuvée le

Visa

Date :

Signature :



7 rue de Lavoisier
31700 BLAGNAC
Tél : 05 34 27 62 28
contact@paysages-urba.fr

3

DEPARTEMENT DE HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE BAGNERES-DE-LUCHON



P.L.U

Modification simplifiée n°4
du Plan Local d'Urbanisme

3 Partie règlementaire

3.1 Règlement partie écrite

Modification simplifiée
du P.L.U :

Approuvée le

Visa

Date :

Signature :



7 rue de Lavoisier
31700 BLAGNAC
Tél : 05 34 27 62 28
contact@paysages-urba.fr

3.1



P.L.U

-

Modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme

3 Partie réglementaire 3.1 Règlement partie écrite (extrait)

Modification simplifiée
du P.L.U :
Approuvée le

Visa
Date :
Signature :



7 rue de Lavoisier
31700 BLAGNAC
Tél : 05 34 27 62 28
contact@paysages-urba.fr

3.1

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U1

CARACTERE DE LA ZONE U1

Zone correspondant au noyau urbain ancien de Bagnères de Luchon, de typologie à dominante pyrénéenne, à vocation mixte d'habitat, de service et de commerce.

Elle est divisée en 5 sous secteurs :

U1a : Clos Fort

U1b : entrée avenue Maréchal Foch – rue Jean Jaurès

U1c : hameau de Barcugnas – Quai de Fillol

U1d : Courtat

U1e : Foirail

Ces secteurs sont situés en zone de risques moyen VT ou faibles BP, BT0, BT1 et BT2.
Le quai de Fillol est en zone de risques moyens VI.

Pour l'ensemble des secteurs, il faut se reporter au plan et aux prescriptions du PPRNP.

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

ARTICLE U1 / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nouvelles ou changement de destination si cela augmente la population exposée au risque en zone VT du PPRNP
- le stockage en quantités importantes de matières dangereuses ou de produits flottants, relevant d'une utilisation commerciale sauf si un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux existe.
- Les affouillements et les exhaussements en zone BT0, BT1 et BT2 du PPRNP sauf dans le cas de travaux ou d'aménagements destinés à réduire les risques .
- Les établissements scolaires, aires de récréation, aires de sport et de loisirs en zone BP du PPRNP
- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article U1 / 2
- les constructions à usage agricole
- les terrains de camping et de caravanage
- le stationnement de caravanes isolées
- les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables)
- les installations et travaux divers autres que terrains de jeux, places publiques, aires de stationnement et cheminements piétons.
- les installations classées autres que celles visées à l'article U1/ 2
- les carrières
- les dépôts de véhicules
- les garages et les stations services
- le creusement de caves, fondations, fouilles diverses, devant atteindre la nappe phréatique.
- au-delà d'une bande de 15 mètres à partir des limites de l'emprise publique, toute construction nouvelle est interdite à l'exception de l'extension des constructions existantes, des vérandas et des annexes d'habitat ou garages de hauteurs inférieures à 3,5 mètres au faîtage.

ARTICLE U1 / 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve du respect des prescriptions du PPRNP :

- Les installations classées soumises à déclaration (tel les laboratoires d'analyses ou pharmaceutique, blanchisserie - pressing, imprimerie, dépôt d'hydrocarbure pour chauffage des bâtiments...) sous réserve qu'elles n'induisent pas de nuisances pour les riverains et qu'elles s'insèrent dans l'environnement bâti.
- Les constructions à usage artisanal si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores.

Dans les secteurs U1d et U1e, au sein des jardins et jardins potagers identifiés sur le document graphique (au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme), seuls sont autorisés les annexes et garages inférieurs à 20 m² ainsi que les abris de jardin inférieurs à 10 m².

Tout projet de construction ou d'aménagement de plus de 10 mètres de profondeur devra faire l'objet d'un repérage hydrologique préalable, à partir de sondages connus, ou éventuellement à partir de sondages à réaliser avec carottage au-delà de 10 mètres.

En cas de division parcellaire, la forme des parcelles devra permettre des constructions orientées de manière à gêner le moins possible les écoulements (axe principal du bâtiment parallèle au sens d'écoulement des eaux).

Pour les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, toute nouvelle construction sera équipée d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions ou les aménagements des bâtiments existants s'ils n'ont pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ni de résidents.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (transformateur électrique, bassin de rétention, bêche à eau, aire de containers, abris à sel, etc...).

Linéaire commercial protégé :

Le changement de destination des rez-de-chaussée à destination de commerces et d'artisanat est interdit pour les secteurs de diversité commerciale identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-16 du CU. L'aménagement d'accès aux étages supérieurs, notamment aux logements, est autorisé.

SECTION 2-CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U1 / 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 présenteraient 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.
- Chaque unité foncière ne doit représenter qu'un seul accès sur la voie publique, ou la voie privée ouverte à la circulation publique. Cet accès doit desservir notamment les groupes de garages individuels et les parkings imposés par les dispositions de l'article U1.12 et qui seront disposés en conséquence.

3. 2. Voirie nouvelle

- Les caractéristiques de ces voies et de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères, et les dispositions de la loi sur l'air.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour
- La déviation sud-ouest répondra aux caractéristiques décrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable : chaussée de 6 mètres, stationnement latéral de 2,5 mètres lorsque l'emprise du tracé est suffisante, trottoirs de 1,5 mètres au minimum.

ARTICLE U1 / 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1: Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitat ou d'activité 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 collectif d'assainissement.
- Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et faire l'objet d'une étude spécifique à la parcelle.
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2 Eaux pluviales

- Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux .
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- les versants des toitures, construites à l'alignement et donnant sur la voie publique, doivent être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

4.3 : Electricité, gaz, téléphone et câbles divers :

Pour les opérations d'ensemble, ces réseaux seront ensevelis.

ARTICLE U1 / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE U1 / 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1- en zone U1a, U1b, U1c ou U1d:

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et des emprises publiques, sauf pour les parcelles concernées par un alignement ou un recul spécifié au plan de zonage.

Des exceptions sont possibles :

- en cas de reconstruction d'une parcelle à l'angle de deux voies, seule une façade est imposée à l'alignement de la voie principale.

- Si l'intérêt urbain le justifie, un recul est possible, calé sur l'immeuble contigu si celui-ci est établi en retrait. En cas de deux retraits différents des immeubles latéraux, le calage se fera en fonction de l'intérêt urbain.

Dans ces cas, la continuité bâtie sera assurée par clôture obligatoire.

2- en zone U1e :

Les constructions seront édifiées à l'alignement ou en retrait des voies et des emprises publiques.

Dans toute la zone :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, peuvent s'implanter en limite des voies ou de l'emprise publique (transformateur électrique, bassin de rétention, bache à eau, aire de containers, abris à sel, etc...).

ARTICLE U1 / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- en zone U1a, U1b, U1c ou U1d :

Sur une bande de 15 mètres par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques, l'implantation est obligatoire en limites latérales.

Une exception est possible si la construction mitoyenne est en retrait latéral et si cela représente un intérêt urbain. Le retrait doit alors être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, et de 4 mètres minimum. $R=H/2$ avec $R>4$ mètres.

Au delà de la bande des 15 mètres, la construction en limite latérale est possible.

2- en zone U1e :

Sur une bande de 15 mètres par rapport à l'alignement, l'implantation est possible en limite ou en retrait en respectant une distance de retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, et de 4 mètres minimum. $R=H/2$ avec $R>4$ mètres.

Au delà de la bande des 15 mètres, la construction en limite latérale est possible.

Cette règle ne concerne pas les annexes.

Dans toute la zone :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, peuvent s'implanter en limite séparative (transformateur électrique, bassin de rétention, bache à eau, aire de containers, abris à sel, etc...).

ARTICLE U1 / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE U1 / 9 : EMPRISE AU SOL

En zone U1e : L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40% de l'unité foncière.

Non réglementé pour les autres sous-secteurs.

ARTICLE U1 / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- en zone U1a ou U1b :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne pourra pas dépasser $R+2$ +combles et 12 mètres à l'égout du toit.

2- en zone U1c, U1d ou U1e:

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne pourra pas dépasser R+1+combles et 8 mètres à l'égout du toit.

Exception pour le quai de Fillol : le gabarit existant doit impérativement être respecté, les surélévations sont interdites.

La hauteur ne pourra en principe excéder la hauteur du bâtiment mitoyen le plus élevé.

Dans tous les cas, la hauteur de référence est la hauteur moyenne des bâtiments de la rue ou de la place.

La hauteur des constructions en cœur d'îlot ne pourra excéder la hauteur des constructions implantées à la périphérie.

ARTICLE U1 / 11 : ASPECT EXTERIEUR-CLÔTURES

Tout projet devra tenir compte de l'intégration dans l'environnement immédiat.

Toiture

Les pentes de toitures seront comprises entre 80% et 100% (entre 38 et 45 degrés), à l'exception des toitures à la « Mansard » existantes qui sont autorisées, et dont les pentes seront comprises entre 60% et 300% (entre 30 et 70 degrés).

Matériau de toiture

Les couvertures seront en ardoise. Des matériaux différents (zinc) sont autorisés sur les bâtiments annexes ou si la pente de toitures de bâtiments existants est insuffisante pour utiliser l'ardoise.

Matériau de façade

Nécessité d'adapter la nature du matériau au caractère du site, à la nature du programme. L'adéquation entre la nature des matériaux et l'expression architecturale est nécessaire : limiter l'utilisation de matériaux contemporains aux bâtiments d'expression contemporaine.

D'autres principes d'aspects extérieurs et de clôtures à respecter sont détaillés au cahier de recommandations architecturales joint au présent règlement.

D'autres types de toiture et de couverture (toitures terrasses, toitures faible pente...) pourront être autorisées après avis de l'Architecte des Bâtiments de France pour des motifs d'architecture ou de considérations techniques:

- extension de bâtiment existant couvert en toiture terrasse,
- constructions nouvelles de petites dimensions (annexes et vérandas par exemple) ou à vocation d'activités artisanales ou commerciales
- éléments de liaison entre toiture,
- lorsque l'épaisseur du bâtiment conduirait à des hauteurs incompatibles avec l'harmonie du site.
-

Ces adaptations à la règle générale ne pourront en aucun cas être justifiées par un simple choix d'opportunité

ARTICLE U1 / 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre minimal d'emplacement pour véhicules automobiles à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après et être assuré en dehors des voies publiques.

Sur chaque unité foncière, il devra être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions sauf celle d'habitation.

Cela s'applique à :

- Tout projet de construction, à l'exception de la reconstruction de la surface de plancher des bâtiments déclarés menaçant ruine, conformément à l'art. L.511.1 et suivants du code de la construction et de l'Habitation.

Elle ne s'applique pas lors de changement de destination des bâtiments, à la condition qu'il n'y ait pas de création de surface supplémentaire de plancher.

Il est exigé :

1- Habitations :

- Pour les bâtiments existants : néant
- Pour l'extension des bâtiments existants : 1 place par 60 m² de surface de plancher supplémentaire créé.
- Pour construction neuve sur terrain vierge : 1 place par 60m² de surface de plancher créé,

2- Bureaux : 1 place par 40 m² de surface de plancher créé.

3- Commerces : 1 place par 60 m² de surface de vente créée pour les commerces de plus de 100m² de surface de vente.

4- Equipements hôteliers et assimilés, de restauration : 1 place de stationnement pour 3 chambres et une place par 10 m² de salle de restaurant créé. Pour les hôtels-restaurants, les normes ci-dessus ne se cumulent pas.

5- Etablissements industriels et artisanaux : 0.5 place par poste de travail, au-delà des 3 premiers postes.

6- Etablissements hospitaliers, thermaux et assimilés : 1 place par 10 lits

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

ARTICLE U1 / 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé. Les parcelles non bâties doivent être régulièrement entretenues.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.

Pour les opérations d'ensemble, il sera planté 1 arbre pour 100 m² d'espace libre, en supplément des arbres des aires de stationnement.

13.1 – Espaces boisés classés

Néant

13.2 – Autres plantations existantes

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

13.3 - Eléments de paysage identifiés en application de l'article L 123-1.7 du code de l'Urbanisme :

Les éléments de paysage identifiés repérés aux documents graphiques devront être préservés.

En zone U1d et U1e: les jardins repérés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L123-1.7, rattachés à chaque construction doivent être conservés à l'état de jardin, seules sont autorisées les constructions annexes ou garages inférieurs à 20 m² et les abris de jardin inférieurs à 10 m².

SECTION 3- POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U1 / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U2

CARACTERE DE LA ZONE U2

Zone recouvrant la partie dense du quartier thermal. Le bâti est édifié en majorité au XIXème siècle et au début du XXème siècle, sa typologie est diversifiée.

Elle est divisée en 3 sous secteurs :

U2a : Allées d'Etigny axe majeur du quartier

U2b : Allées des Bains

U2c : Partie dense du quartier thermal : secteurs Tron, Spont, Quinconces

Ces secteurs sont situés en zone de risque faible ou nul au PPRNP.

- le secteur U2a est situé en partie en zone de risque faible BP, BT0, BT1 et BT2.
- le secteur U2b est situé en zone de risque faible BI.
- le secteur U2c est situé en zone de risque faible BI, BT0 et BT1.

Pour l'ensemble des secteurs, il faut se reporter au plan et aux prescriptions du PPRNP.

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

ARTICLE U2 / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La création de sous-sols en zone BI du PPRNP.
- le stockage en quantités importantes de matières dangereuses ou de produits flottants, relevant d'une utilisation commerciale sauf si un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux existe, dans les zones à risque du PPRNP.
- Les affouillements et les exhaussements en zone BT0, BT1 et BT2 du PPRNP sauf dans le cas de travaux ou d'aménagements destinés à réduire les risques.
- Les établissements scolaires, aires de récréation, aires de sport et de loisirs en zone BP du PPRNP
- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article U2 / 2
- les constructions à usage agricole
- les terrains de camping et de caravanage
- le stationnement de caravanes isolées
- les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables)
- les installations et travaux divers autres que terrains de jeux, places publiques, aires de stationnement et cheminements piétons.
- les installations classées autres que celles visées à l'article U2 / 2
- Les carrières
- Les dépôts de véhicules
- Les garages et les stations services
- Le creusement de caves, fondations, fouilles diverses, devant atteindre la nappe phréatique.

ARTICLE U2 / 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve du respect des prescriptions du PPRNP :

- Les installations classées soumises à déclaration (tel les laboratoires d'analyses ou pharmaceutique, blanchisserie - pressing, imprimerie, dépôt d'hydrocarbure pour chauffage des bâtiments...) sous réserve qu'elles n'induisent pas de nuisances pour les riverains et qu'elles s'insèrent dans l'environnement bâti.
- Les constructions à usage artisanal si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores.

Tout projet de construction ou d'aménagement de plus de 10 mètres de profondeur devra faire l'objet d'un repérage hydrologique préalable, à partir de sondages connus, ou éventuellement à partir de sondages à réaliser avec carottage au-delà de 10 mètres.

En cas de division parcellaire, la forme des parcelles devra permettre des constructions orientées de manière à gêner le moins possible les écoulements (axe principal du bâtiment parallèle au sens d'écoulement des eaux).

Pour les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, toute nouvelle construction sera équipée d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions ou les aménagements des bâtiments existants s'ils n'ont pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ni de résidents.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (transformateur électrique, bassin de rétention, bache à eau, aire de containers, abris à sel, etc...).

Linéaire commercial protégé :

Le changement de destination des rez-de-chaussée à destination de commerces et d'artisanat est interdit pour les secteurs de diversité commerciale identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-16 du CU. L'aménagement d'accès aux étages supérieurs, notamment aux logements, est autorisé.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U2 / 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 présenteraient 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.
- Chaque unité foncière ne doit représenter qu'un seul accès sur la voie publique, ou la voie privée ouverte à la circulation publique. Cet accès doit desservir notamment les groupes de garages individuels et les parkings imposés par les dispositions de l'article U2.12 et qui seront disposés en conséquence.

3.2. Voirie nouvelle

- Les caractéristiques de ces voies et de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères, et les dispositions de la loi sur l'air.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour

ARTICLE U2 / 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1: Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitat ou d'activité 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 collectif d'assainissement.

- Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et faire l'objet d'une étude spécifique à la parcelle.

- l'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2 Eaux pluviales

- Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Les versants des toitures, construites à l'alignement et donnant sur la voie publique, doivent être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

4.3 : Electricité, gaz, téléphone et câbles divers :

Pour les opérations d'ensemble, ces réseaux seront ensevelis.

ARTICLE U2 / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE U2 / 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les implantations des constructions sont libres, sauf pour les parcelles concernées par un alignement ou un recul spécifiés au plan de zonage.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, peuvent s'implanter en limite des voies ou de l'emprise publique (transformateur électrique, bassin de rétention, bache à eau, aire de containers, abris à sel, etc...).

ARTICLE U2 / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- en zone U2a et U2b:

L'implantation est obligatoire en limites latérales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux extensions des constructions existantes, qui peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit à une distance de retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, et de 4 mètres minimum. $R=H/2$ avec $R>4$ mètres ;

- aux annexes (telles que définies en dispositions générales, article 9), qui peuvent s'implanter soit à une distance de retrait au moins égal à la moitié de leur hauteur (calculée depuis le terrain naturel jusque l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres ($R=H/2$ avec $R>3$ mètres), soit sur les limites séparatives y compris en l'absence de construction en limite sur la parcelle voisine, sous réserve que la hauteur de ladite annexe n'excède pas 2,2 mètres à l'égout du toit et que sa longueur n'excède pas 10 mètres. Dans tous les cas, la hauteur maximale du mur longeant la limite séparative n'excédera pas 3 mètres

2 - en zone U2c :

L'implantation est possible en limite latérale si une construction de qualité et en bon état existe en limite sur la parcelle voisine. En dehors de ce cas, l'implantation se fera en retrait latéral en respectant une distance de retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, et de 4 mètres minimum. $R=H/2$ avec $R>4$ mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes (telles que définies en dispositions générales, article 9), qui peuvent s'implanter sur les limites séparatives y compris en l'absence de construction en limite sur la parcelle voisine, sous réserve que la hauteur de ladite annexe n'excède pas 2,2 mètres à l'égout du toit et que sa longueur n'excède pas 10 mètres. Dans tous les cas, la hauteur maximale du mur longeant la limite séparative n'excédera pas 3 mètres.

Dans toute la zone :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, peuvent s'implanter en limite séparative (transformateur électrique, bassin de rétention, bache à eau, aire de containers, abris à sel, etc...).

ARTICLE U2 / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE U2 / 9 : EMPRISE AU SOL

En zone U2a et U2b : non réglementé

En zone U2c: l'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 60% de l'unité foncière.

ARTICLE U2/ 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- U2a : bâtiments en façades des Allées d'Etigny : Se conformer aux limites de hauteurs des élévations jointes au règlement

- autres bâtiments de U2a, U2b, U2c :

La hauteur ne pourra en principe excéder la hauteur du bâtiment mitoyen le plus élevé.

Dans tous les cas, la hauteur de référence est la hauteur moyenne des bâtiments de la rue ou de la place.

La hauteur des constructions en cœur d'îlot ne pourra excéder la hauteur des constructions implantées à la périphérie.

ARTICLE U2 / 11 : ASPECT EXTERIEUR-CLÔTURES

Tout projet devra tenir compte de l'intégration dans l'environnement immédiat.

Toiture

Les pentes de toitures seront comprises entre 80% et 100% (entre 38 et 45 degrés), à l'exception des toitures à la « Mansard » existantes qui sont autorisées, et dont les pentes seront comprises entre 60% et 300% (entre 30 et 70 degrés).

Matériau de toiture

Les couvertures seront en ardoise. Des matériaux différents (zinc) sont autorisés sur les bâtiments annexes ou si la pente de toiture des bâtiments existants est insuffisante pour utiliser l'ardoise.

Matériau de façade

Nécessité d'adapter la nature du matériau au caractère du site, à la nature du programme. L'adéquation entre la nature des matériaux et l'expression architecturale est nécessaire : limiter l'utilisation de matériaux contemporains aux bâtiments d'expression contemporaine.

D'autres principes d'aspects extérieurs et de clôtures à respecter sont détaillés au cahier de recommandations architecturales joint au présent règlement.

D'autres types de toiture et de couverture (toitures terrasses, toitures faible pente...) pourront être autorisées après avis de l'Architecte des Bâtiments de France pour des motifs d'architecture ou de considérations techniques:

- extension de bâtiment existant couvert en toiture terrasse,
- constructions nouvelles de petites dimensions (annexes et vérandas par exemple) ou à vocation d'activités artisanales ou commerciales
- éléments de liaison entre toiture,
- lorsque l'épaisseur du bâtiment conduirait à des hauteurs incompatibles avec l'harmonie du site.
-

Ces adaptations à la règle générale ne pourront en aucun cas être justifiées par un simple choix d'opportunité

ARTICLE U2 / 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre minimal d'emplacement pour véhicules automobiles à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après et être assuré en dehors des voies publiques.

Sur chaque unité foncière, il devra être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions sauf celle d'habitation.

Elle ne s'applique pas lors de changement de destination des bâtiments, à la condition qu'il n'y ait pas de création de surface supplémentaire de plancher.

Cela s'applique à :

- Tout projet de construction, à l'exception de la reconstruction de la surface de plancher des bâtiments déclarés menaçant ruine, conformément à l'art. L.511.1 et suivants du code de la construction et de l'Habitation.

Il est exigé :

1- Habitations :

-Pour les bâtiments existants : néant

-Pour l'extension des bâtiments existants : 1 place par 60 m² de surface de plancher supplémentaire créé.

-Pour construction neuve sur terrain vierge : 1 place par 60m² de surface de plancher créé,

2- Bureaux : 1 place par 40 m² de surface de plancher créé.

3- Commerces : 1 place par 60 m² de surface de vente créé pour les commerces de plus de 100m² de surface de vente.

4- Equipements hôteliers et assimilés, de restauration : 1 place de stationnement pour 3 chambres et une place par 10 m² de salle de restaurant créé. Pour les hôtels-restaurants, les normes ci-dessus ne se cumulent pas.

5- Etablissements industriels et artisanaux : 0.5 place par poste de travail, au-delà des 3 premiers postes.

6- Etablissements hospitaliers, thermaux et assimilés : 1 place par 10 lits

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

ARTICLE U2 / 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé. Les parcelles non bâties doivent être régulièrement entretenues. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement. Pour les opérations d'ensemble, il sera planté 1 arbre pour 100 m² d'espace libre, en supplément des arbres des aires de stationnement.

13.1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme (art. L 130.1 et R. 130.1)

13.2 – Autres plantations existantes

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

13.3 - Eléments de paysage identifié en application de l'article L 123-1.7 du code de l'Urbanisme :

Les éléments de paysage identifiés repérés aux documents graphiques devront être préservés.

SECTION 3- POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U2 / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Néant

DEPARTEMENT DE HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE BAGNERES-DE-LUCHON



P.L.U

Modification simplifiée n°4
du Plan Local d'Urbanisme

3 Partie règlementaire
3.2 Règlement partie graphique

Modification simplifiée
du P.L.U :
Approuvée le

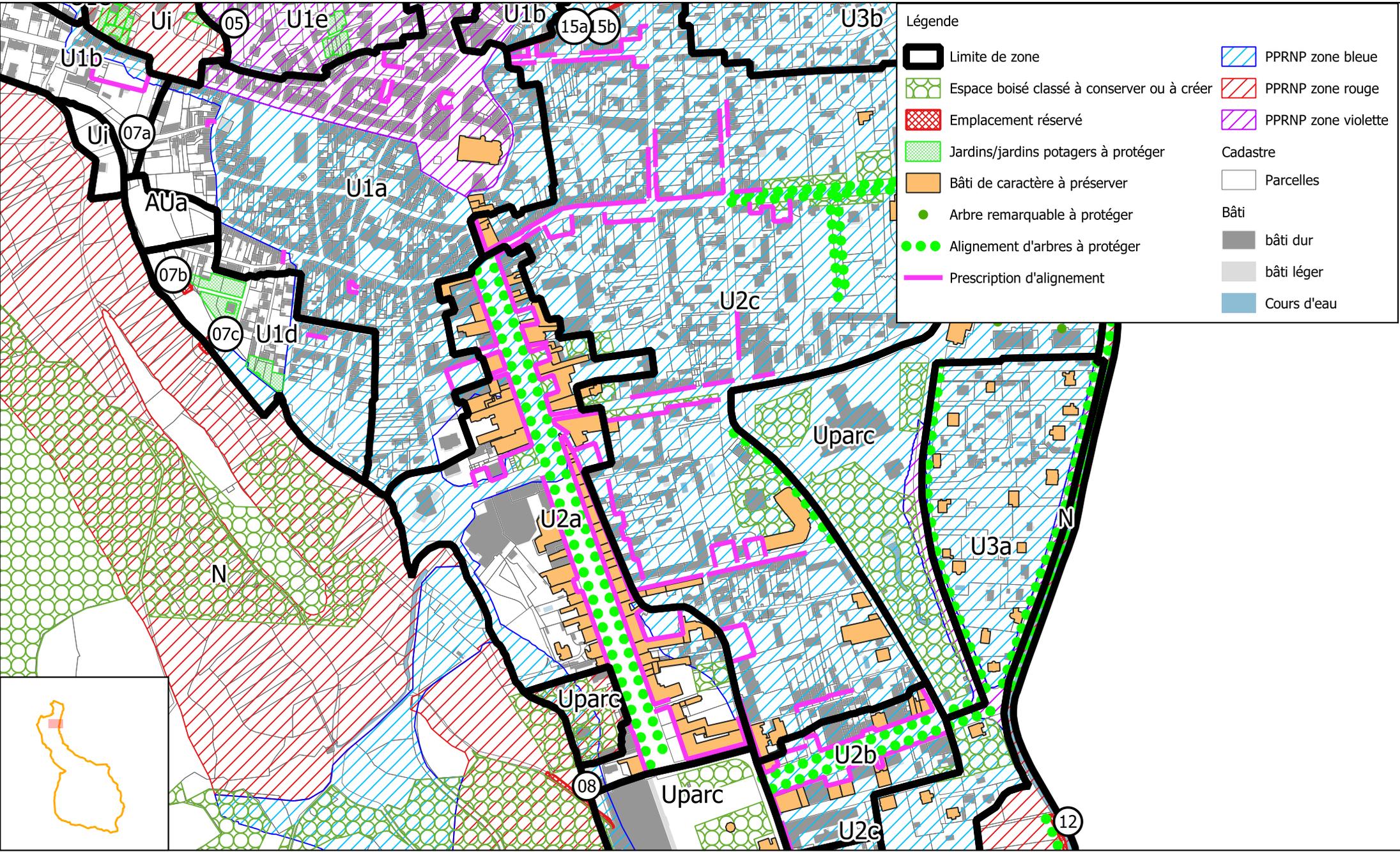
Visa
Date :
Signature :



7 rue de Lavoisier
31700 BLAGNAC
Tél : 05 34 27 62 28
contact@paysages-urba.fr

3.2

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BAGNERES DE LUCHON
Document graphique avant 4° modification simplifiée du PLU



Légende

Limite de zone	PPRNP zone bleue
Espace boisé classé à conserver ou à créer	PPRNP zone rouge
Emplacement réservé	PPRNP zone violette
Jardins/jardins potagers à protéger	Cadastre
Bâti de caractère à préserver	Parcelles
Arbre remarquable à protéger	Bâti
Alignement d'arbres à protéger	bâti dur
Prescription d'alignement	bâti léger
	Cours d'eau

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BAGNERES DE LUCHON
 Document graphique après 4° modification simplifiée du PLU

