

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



P.L.U

Modification simplifiée n°4
du Plan Local d'Urbanisme
Dossier approuvé

3 Partie règlementaire

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
Dossier approuvé

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

SOMMAIRE

1 • INTRODUCTION	3
2 • REGLEMENT	4
TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	4
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	5
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT et DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS.....	5
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	7
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES.....	7
ARTICLE 5 - EQUIPEMENTS PUBLICS.....	8
ARTICLE 6 - CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE	8
ARTICLE 7 - DECHETS MENAGERS.....	8
ARTICLE 8 - DEFENSE INCENDIE	8
ARTICLE 9 – DEFINITION DE CONSTRUCTION « ANNEXE »	8
ARTICLE 10 - DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	8
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES	9
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U1	10
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U2.....	16
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U3.....	22
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U4	28
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Upublic	34
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uaéro.....	39
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE, UEx, UEf.....	43
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL	48
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui	52
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uparc.....	56
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	61
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUa	62
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUb	67
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	68
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	69
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	73
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	74
3 - ANNEXES	79

1 • INTRODUCTION

1 • 1 PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions des articles R 123.4 et 123.9 du code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans le territoire communal, territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utiliser ou d'occuper le sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

1 • 2 STRUCTURE DU REGLEMENT

Le règlement comprend 5 titres :

- TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES
- TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
- TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
- TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
- TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les titres II À V comprennent 3 sections composées chacune de plusieurs articles :

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

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'art. L. 2224-10 du CGCT, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou pour des raisons paysagères

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

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 - Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Article 10 - Hauteur maximum des constructions

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords; ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Article 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

2 • REGLEMENT

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES



ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de BAGNÈRES DE LUCHON

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT et DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS.

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1 • Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme :

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111.1 à R 111.24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles qui restent applicables :

R 111. 2 : salubrité et sécurité publique : *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.*

(D. no 98-913, 12 oct. 1998, art. 2) Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

R 111.3 - 2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique

(D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 4).-Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. Voir aussi ordonnance n°2004 – 178 du 20 février relative à la partie législative du Code du Patrimoine, Art. L 531-14, Art. L 114-2.

R 111.4 : desserte (sécurité des usagers) accès stationnement

(D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 5).-Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) *A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;*

b) *A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.*

(D. no 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er) Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

(D. no 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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 ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre

R 111.14 - 2 : respect des préoccupations d'environnement : *(D. no 77-1141, 12 oct. 1977, art. 9-II).-Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L. 200-1 du code rural (ancien art. 1er de la loi no 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature). Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

R. 111.15 : respect de l'action d'aménagement du territoire : *(D. no 86-984, 19 août 1986, art. 7-I et D. no 98-913, 12 oct. 1998, art. 5).-Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.*

R 111. 21 : respect du patrimoine urbain naturel et historique : *(D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 14).-Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont*

de nature à 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.

2 • Périmètres visés à l'article R 123-13 et qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols

• les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption

La commune a institué un droit de préemption urbain, conformément aux articles L 211-1 et L 211-4 du Code de l'urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de la commune. Un droit de préemption s'applique également sur la zone Ne (protection des eaux de source).

• Secteurs soumis à permis de démolir : ensemble du territoire communal.

Conformément à l'article L 430-1, les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

3 • L'article L 421-4 relatif aux opérations d'utilité publique qui reste applicable nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme. Il est rappelé ci-après :

ARTICLE L 421.4 : Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

4 • Les servitudes d'utilité publiques.

Ces servitudes sont mentionnées dans une annexe spécifique du présent dossier.

5 • Les règlements des lotissements

Les règles des lotissements approuvés depuis moins de 10 ans s'appliquent quand les prescriptions sont plus précises que celles du PLU et ce pendant un délai de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir (article L 315-2-1 alinéa 1er).

Au-delà des 10 ans, les règles des lotissements s'appliquent là où elles ont été maintenues en application de l'article (article L 315-2-1 alinéa 2).

6 • Autres réglementations

Se superposent également aux règles du PLU, les effets du Code Civil, du Code Rural, du Code Forestier, du Code de la Santé Publique, du Règlement Sanitaire Départemental, etc.

S'appliquent également :

- la législation et la réglementation propre aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- le règlement de la Régie de l'Eau et de l'Assainissement qui fixe les règles de raccordement aux usagers

7 • Autorisations préalables : rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en deux zones, zones urbaines et zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs.

Le Plan comporte aussi des terrains classés comme espaces boisés à conserver / à protéger, y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, à la mise en œuvre de la mixité de l'habitat ainsi que les éléments de paysage identifiés. Il comporte également un zonage spécifique couleur présentant une zone de risque (zone inondable).

3 . 1 Les zones urbaines sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la lettre U. Elles sont regroupées au titre II du présent règlement et comprennent :

- . Zone **U1** correspondant au noyau urbain ancien
- . Zone **U2** correspondant à la partie dense du quartier thermal
- . Zone **U3** correspondant aux secteurs pavillonnaires
- . Zone **U4** correspondant aux secteurs mixtes récents d'entrées de ville
- . zone **U public** correspondant aux équipements publics d'enseignement, de sports et de loisirs
- . zone **U aéro** correspondant au domaine aéronautique
- . zone **UE, UEx et UEf** correspondant aux zones d'activités, d'installations électriques et transport ferroviaire
- . Zone **UL** correspondant aux campings
- . zone **Ui** correspondant aux zones actuellement bâties en zone rouge du PPRNP
- . zone **Uparc** correspondant aux parcs et espaces de loisirs.

3 . 2 Les zones à urbaniser sont repérées au document graphique par le sigle **AU** (à urbaniser). Elles sont regroupées au titre III du présent règlement et comprennent :

- . Zone **AUa** correspondant au secteur nord du Courtat
- . Zone **AUb** correspondant au secteur Bernadaous

3 . 3 Les zones agricoles sont repérées au document graphique par le sigle **A** (agricole). Elles sont regroupées au titre IV du présent règlement et comprennent :

- . Zone **A** correspondant au secteur agricole

3 . 4 Les zones naturelles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la lettre N. Elles sont regroupées au titre V du présent règlement.

- .zone **N, Ne** correspondant aux zones naturelles à protéger et inscrites dans un périmètre de protection de source
- .zone **Nt** correspondant aux secteurs où la réalisation d'installations ou de constructions liées à l'activité de randonnée ou de tourisme est autorisé
- .zone **Ns** correspondant aux secteurs d'installations sportives liées à la pratique du ski

3 . 5 Les emplacements réservés, les espaces boisés classés, les éléments de paysage identifiés

. Les emplacements réservés sont repérés et explicités sur les documents graphiques du présent dossier de PLU.

. Les espaces boisés classés sont repérés sur les documents graphiques du présent dossier de PLU et soumis aux dispositions de l'article R-130-1 du Code de l'Urbanisme.

. Les éléments de paysage identifiés (bâti de caractère à préserver, arbres remarquables et jardins potagers en zone urbaine) au titre de l'article L123-1-7 du code de l'Urbanisme sont repérés au document graphique et mentionnés à l'article 13 des zones concernées. - Les travaux non soumis au régime d'autorisation et ayant pour effet de détruire un des éléments de paysage identifiés aux documents graphiques en application de l'article L 123.1.7. du code de l'Urbanisme sont soumis à une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux conformément à l'article L 442-2 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans les limites de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme.

" Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. "

4 . 1 - Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L 123-1 (nature du sol, configuration de la parcelle, caractère des constructions avoisinantes)
- elle doit rester limitée
- elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

4 . 2 - Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - EQUIPEMENTS PUBLICS

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers, (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique...)
- des voies de circulations terrestres, ferroviaires, aériennes.

Ainsi que la réalisation d'équipements publics, peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation ou du parti qui déroge à la règle.

ARTICLE 6 - CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE

Sauf interdiction de reconstruction prévue par le règlement afférent à la zone dans laquelle elle est implantée, une construction équivalente à la construction détruite par sinistre pourra être autorisée.

ARTICLE 7 - DECHETS MENAGERS

Toute habitation collective, immeuble ou bâtiment d'activité sera doté d'un local clos et couvert d'ordures ménagères capable de contenir trois jours de production de déchets de la population y séjournant. Ce local permettra de stocker une semaine de déchets recyclables. A défaut d'être construit dans le bâtiment, il pourra l'être sur la parcelle.

Toute activité de commerce avec parking privé pour la clientèle devra réserver la surface nécessaire pour l'implantation de containers de collecte sélective.

Les propriétaires de maisons individuelles devront quant à eux stocker les déchets sur leur propriété.

ARTICLE 8 - DEFENSE INCENDIE

Pour les opérations d'ensemble, la conception des réseaux d'alimentation en eau potable devra permettre la défense incendie (diamètre des canalisations, débits, implantation des poteaux incendie et conditions de fonctionnement de ces derniers).

ARTICLE 9 – DEFINITION DE CONSTRUCTION « ANNEXE »

Sont considérés comme des annexes, les locaux secondaires d'une surface de plancher de 30 m² maximum constituant une dépendance d'un bâtiment à usage principal d'habitation (garage, caves, atelier, buanderie, chaufferie, abri de jardin...). Par contre, les pièces habitables (véranda, terrasse...) ne sont pas des constructions d'annexe.

ARTICLE 10 - DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Ouvrages publics et d'intérêt collectif :

Dans les secteurs où les dispositions des titres 2 à 5 du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur et de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter, notamment en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique (transformateur électrique, bassin de rétention, bache à eau, aire de containers, abris à sel, etc...).

Envoyé en préfecture le 04/05/2026

Reçu en préfecture le 04/05/2026

Publié le



ID : 031-213100423-20260428-DEL20260074-DE

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES

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 faitage.

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, bache à eau, aire de containers, abris à sel, etc...).

Linéaire commercial protégé :

Dans les secteurs de diversité commerciale identifiés sur le document graphique, la transformation en habitation des locaux commerciaux et artisanaux en rez-de-chaussée par changement de destination est interdite. 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 crée 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 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.

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 XIX^{ème} siècle et au début du XX^{ème} 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 :

Dans les secteurs de diversité commerciale identifiés sur le document graphique, la transformation en habitation des locaux commerciaux et artisanaux en rez-de-chaussée par changement de destination est interdite. 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, bêche 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 règlementé.

ARTICLE U2 / 9 : EMPRISE AU SOL

En zone U2a et U2b : non règlementé

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



DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U3

CARACTERE DE LA ZONE U3

Zone correspondant aux secteurs pavillonnaires de typologies de bâti diversifiées.

Elle est divisée en 3 sous secteurs :

U3a : secteur pavillonnaire du quartier thermal de la Pique, des Quinconces et de l'avenue de Venasque, représentatif d'un patrimoine bâti et paysager de la fin du XIXème / début du XXème siècle, de qualité à conserver.

U3b : correspond au secteur pavillonnaire plus récent (bâti de la deuxième moitié du XXème siècle) sans intérêt architectural particulier, dont quartier Gare.

U3b1 : correspond au secteur à vocation résidentielle et d'activités économiques situé à proximité immédiate de la Gare.

Ces secteurs sont situés en zone de risques moyens et faibles du PPRNP :

- le secteur U3a est situé en zone de risque moyen VI, faible BI et BP, et sans risque.
- Les secteurs U3b et U3b1 sont situés en zone de risque moyen VT, faible BT0, BT2, BI, BP, et sans risque.

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 U3 / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute nouvelle construction en zone VI du PPRNP en l'absence de travaux collectifs de protection assurant la sécurité des biens et des personnes pour la crue de référence (après étude hydraulique d'ensemble).
- les constructions nouvelles ou changement de destination si cela augmente la population exposée au risque en zone VT du PPRNP
- Les affouillements et les exhaussements en zone VT du PPRNP
- Les affouillements et les exhaussements dans les zones BT0 et BT2 du PPRNP sauf dans le cas de travaux ou d'aménagements destinés à réduire les risques
- La création de sous-sols en zone BI du PPRNP, de sous-sols non muni d'un cuvelage étanche en zone VI 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 établissements scolaires, aires de récréation, aires de sport et de loisirs en zone BP du PPRNP
- tout logement nouveau dans un périmètre de 50 mètres autour des bâtiments agricoles à l'exception de ceux visés à l'article U3 / 2 en zone U3b
- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage artisanal en zone U3a
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article U3 / 2 en zone U3b
- les bureaux en U3a
- 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, cheminements piétons, affouillements et les exhaussements.

- les installations classées en zone U3a.
- les installations classées autres que celles visées à l'article U3 / 2 en zone U3b et U3b1
- Les carrières
- Les dépôts de véhicules
- Les dépôts de résidus, déchets et autres destinés à être enlevés.
- Le creusement de caves, fondations, fouilles diverses, devant atteindre la nappe phréatique.

ARTICLE U3 / 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve du respect des prescriptions du PPRNP.

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...).

En zone U3b et U3b1 :

- 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.

SECTION 2-CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3 / 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 U3.12 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 U3 / 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 U3 / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE U3 / 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- **en zone U3a** : Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques, sauf sur la partie ouest de l'avenue de Vénasque où l'alignement est autorisé.
- **en zone U3b et U3b1** : L'implantation peut être à l'alignement si une des deux constructions mitoyennes est à l'alignement, sous réserve de ne pas gêner la circulation ou de ne pas diminuer la visibilité, ou être en retrait dans les autres cas, la continuité bâtie étant assurée par une clôture obligatoire hydrauliquement transparente.

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 U3 / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 :

- si une construction de qualité et en bon état existe en limite sur la parcelle voisine ; dans ce cas l'implantation de la construction à édifier sur la limite séparative est possible, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur et la longueur du bâti existant sur la parcelle voisine.
- 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 U3 / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE U3 / 9 : EMPRISE AU SOL

En zone U3a : l'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 20% de l'unité foncière.
En zone U3b : l'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 40% de l'unité foncière.
En zone U3b1 : l'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 60% de l'unité foncière

ARTICLE U3 / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne pourra pas dépasser $R+1$ +combles :

- **soit en zone U3a** : 9 mètres à l'égout du toit
- **soit en zone U3b et U3b1** : 10 mètres à l'égout de toit

Une exception est faite pour les parcelles à l'ouest de l'avenue de Vénasque : la hauteur des constructions devra être dans la moyenne des hauteurs des constructions voisines.

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 U3 / 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, le cas échéant 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 U3 / 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 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 U3 / 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 U3 / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Néant

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U4

CARACTERE DE LA ZONE U4

Zone correspondant a des secteurs de constructions récentes à caractère mixte : habitat / activités et collectifs / individuels, situés en entrées de ville.

Elle est divisée en deux sous secteurs :

U4a : secteur entrée route de Toulouse

U4b : secteur Route de Superbagnères

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

- le secteur U4a est situé en zone de risque moyen VT et VI et de risque faible BI, BT0, BT2
- le secteur U4b est situé en partie en zone de risque moyen VI, faible BT0, BT1, BT2, BP, Bi, et de risque nul.

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 U4 / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute nouvelle construction en zone VI du PPRNP en l'absence de travaux collectifs de protection assurant la sécurité des biens et des personnes pour la crue de référence (après étude hydraulique d'ensemble).
- les constructions nouvelles ou changement de destination si cela augmente la population exposée au risque en zone VT du PPRNP
- Les affouillements et les exhaussements en zone VT du PPRNP
- Les affouillements et les exhaussements dans les zones BT0, BT1 et BT2 du PPRNP sauf dans le cas de travaux ou d'aménagements destinés à réduire les risques
- La création de sous-sols en zone BI du PPRNP, de sous-sols non muni d'un cuvelage étanche en zone VI 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 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 agricole
- les nouveaux terrains de camping et de caravanage
- le stationnement de caravanes isolées
- les nouvelles habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables) dans les zones à risque du PPRNP
- les installations et travaux divers autres que terrains de jeux, places publiques, aires de stationnement et cheminements piétons.
- Les carrières
- les installations classées autres que celles visées à l'article U4 / 2
- Les dépôts de véhicules
- Le creusement de caves, fondations, fouilles diverses, devant atteindre la nappe phréatique.

ARTICLE U4 / 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.

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...).

SECTION 2-CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U4 / 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 U4.12 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 U4 / 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 U4 / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE U4 / 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- Toute construction nouvelle doit être implantée à 4 mètres au moins de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées publiques, sauf en bordure des voies suivantes où le retrait minimum est de 6 mètres : RD125, Cours de la Casseyde, déviation de la RD 618, Bd des Pyrénées et du Bd Edmond Rostand.

- Au-delà de la limite urbanisée, les constructions seront implantées avec un retrait de 75 mètres de part et d'autre de la RD 125, conformément au L111-1-4.

- Des implantations autres que celles citées ci dessus sont possibles dans les lotissements ou ensemble d'habitations mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles (voirie tertiaire).

- Toutefois, des implantations à l'alignement des voies peuvent être admises dans le cas d'extension de bâtiments existants implantés déjà à l'alignement.

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, bêche à eau, aire de containers, abris à sel, etc...).

ARTICLE U4 / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - en zone U4a:

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

2 - en zone U4b :

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 :

- si une construction de qualité et en bon état existe en limite sur la parcelle voisine ; dans ce cas l'implantation de la construction à édifier sur la limite séparative est possible, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur et la longueur du bâti existant sur la parcelle voisine.
- 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, bêche à eau, aire de containers, abris à sel, etc...).

ARTICLE U4 / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non règlementé.

ARTICLE U4 / 9 : EMPRISE AU SOL

En zone U4a : l'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 40% de l'unité foncière.

En zone U4b : l'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 30% de l'unité foncière.

ARTICLE U4 / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne pourra pas dépasser $R+2$ +combles et 13 m à l'égout du toit.

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'ilot ne pourra excéder la hauteur des constructions implantées à la périphérie.

ARTICLE U4 / 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, le cas échéant 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 U4 / 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 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 U4 / 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 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.

SECTION 3- POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U4 / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Upublic

CARACTERE DE LA ZONE Upublic

Zone des principaux équipements structurants publics : lycée et équipements sportifs et de loisirs

Ce secteur est situé en zone de risque moyen VI, faible BI et BT2.

Pour ce secteur, il faut se reporter au plan et aux prescriptions du PPRNP.

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

ARTICLE Upublic/ 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute nouvelle construction en zone VI du PPRNP en l'absence de travaux collectifs de protection assurant la sécurité des biens et des personnes pour la crue de référence (après étude hydraulique d'ensemble).
- La création de sous-sols en zone BI du PPRNP, de sous-sols non muni d'un cuvelage étanche en zone VI du PPRNP
- Les affouillements et les exhaussements dans la zone BT2 du PPRNP sauf dans le cas de travaux ou d'aménagements destinés à réduire les risques
- les équipements autres que ceux visés à l'article Upublic/2
- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article Upublic/2
- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage artisanal
- les constructions à usage commercial
- 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 Upublic / 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 Upublic / 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 nécessaires au bon fonctionnement des activités existantes (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 changements de destination de locaux en logements s'ils sont liés aux activités existantes
- Les constructions à usage d'équipements collectifs, sportifs, de services sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements ou activités existants

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.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Upublic / 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 Upublic/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 Upublic / 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 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 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 Upublic/ 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les implantations sont libres.

ARTICLE Upublic / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les implantations sont libres.

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

Non règlementé.

ARTICLE Upublic / 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE Upublic / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne pourra pas dépasser 17 mètres au faitage (point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

ARTICLE Upublic / 11 : ASPECT EXTERIEUR-CLÔTURES

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

11.1 - adaptation au volume

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux.

11.2 – Façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne pourront rester bruts.

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.

11.3 - Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

11.4- Clôtures

La hauteur des clôtures en façade ne devra pas dépasser 2 mètres au total, les clôtures étant hydrauliquement transparentes.

ARTICLE Upublic / 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 des extensions de moins de 100 mètres carrés de surface de plancher et de la reconstruction de la surface de plancher des bâtiments déclarés menaçant ruine, conformément aux art. L.511.1 et suivants du code de la construction et de l'Habitation.
- A tout changement d'affectation des constructions

Il est exigé :

-Habitations : 2 places par logement dont une couverte

-Equipements hôteliers et assimilés, de restauration: 1 place de stationnement pour 2 chambres et une place par 10 m² de salle de restaurant. Pour les hôtels–restaurants, les normes ci-dessus ne se cumulent pas.

-Salle de spectacle et de réunion : 1 place pour 3 places (capacité d'accueil de la salle)

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

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

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uaéro

CARACTERE DE LA ZONE Uaéro

Zone affectée essentiellement au domaine aéronautique.

Ce secteur est situé en zone de risque faible BI, RI et VI.

Pour ce secteur, il faut se reporter au plan et aux prescriptions du PPRNP.

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

ARTICLE Uaéro / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- le stockage en quantités importantes de matières dangereuses ou de produits flottants, relevant d'une utilisation industrielle ou commerciale sauf si un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux existe, dans les zones à risque du PPRNP.
- les équipements autres que ceux visés à l'article Uaéro/2
- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article Uaéro/2
- les lotissements
- les constructions à usage industriel autres que celles visées à l'article Uaéro/2
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article Uaéro/2
- les constructions à usage commercial autres que celles visées à l'article Uaéro/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 Uaéro / 2
- Les carrières
- Les dépôts de véhicules
- Les garages et les stations services.
- Les établissements scolaires, petite enfance et assimilés
- Les équipements sportifs et de loisirs

ARTICLE Uaéro / 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, nécessaires au bon fonctionnement des activités aéronautiques.
- Les constructions de toute nature, nécessaires aux activités aéronautiques, à la vie de l'aérodrome ou aux activités ludiques pratiquées sur l'aérodrome.

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.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uaéro / 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 Uaéro/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 Uaéro / 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.
- 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 Uaéro / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les implantations seront libres.

ARTICLE Uaéro / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les implantations seront libres.

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

Non réglementé.

ARTICLE Uaéro / 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE Uaéro / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne pourra pas dépasser 15 mètres au faitage (point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

ARTICLE Uaéro / 11 : ASPECT EXTERIEUR-CLÔTURES

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

11.1 - adaptation au volume

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux

11.2 – Façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne pourront rester bruts.

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.

11.3 - Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

11.4- Clôtures

La hauteur des clôtures en façade ne devra pas dépasser 2 mètres au total, les clôtures étant hydrauliquement transparentes.

ARTICLE Uaéro / 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit 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 ainsi que le stationnement des véhicules.

ARTICLE Uaéro / 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

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

Néant

SECTION 3- POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Néant



DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE, UEx, UEf

CARACTERE DE LA ZONE UE

Zone urbaine destinée aux activités diversifiées à dominante économique, de type artisanal, industriel, commercial ou de services.

Elle est divisée en trois sous secteurs :

- UE** : secteur entrée route de Toulouse : activités diversifiées
- UEx** : secteur ouest : usines électriques
- UEf** : secteur d'activités spécialisées du transport ferroviaire

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

- le secteur UE est situé en zone de risque moyen VI, de risque faible BI, BT0, BT2 et de risque nul au PPRNP.
- le secteur UEx est situé en zone de risque nul.
- Le secteur UEf est situé en zone de risque faible BT0, BT2 et de risque nul au PPRNP.

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 UE / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute nouvelle construction en zone VI du PPRNP en l'absence de travaux collectifs de protection assurant la sécurité des biens et des personnes pour la crue de référence (après étude hydraulique d'ensemble).
- Les affouillements et les exhaussements dans les zones BT0 et BT2 du PPRNP sauf dans le cas de travaux ou d'aménagements destinés à réduire les risques
- La création de sous-sols en zone BI du PPRNP, de sous-sols non muni d'un cuvelage étanche en zone VI du PPRNP
- Les établissements scolaires, aires de récréation, aires de sport et de loisirs en zone BP du PPRNP
- les constructions à usage d'habitation situées dans le cercle d'un rayon de 100 m dont le centre est la station d'épuration.
- tout logement nouveau dans un périmètre de 50 mètres autour des bâtiments agricoles
- les lotissements et ensemble d'habitations
- les constructions à usage industriel autres que celles visées à l'article UE / 2
- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UE / 2
- 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, cheminements piétons et ceux visés à l'article UE / 2
- les installations classées autres que celles visées à l'article UE / 2
- Les carrières

- Les dépôts de véhicules autres que ceux visés à l'article UE / 2
- Les établissements scolaires, petite enfance et assimilés
- Les équipements sportifs et de loisirs

ARTICLE UE / 2 : Occupation des sols soumises à condition particulière.

- Les installations classées, les constructions à usage industriel et artisanal sans effet dommageable sur l'environnement et n'entraînant pas de nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone d'activités et le voisinage d'habitat.
- Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des installations ou des services généraux, situées au-delà du cercle d'un rayon de 100 m dont le centre est la station d'épuration.
- Toute installation si elle est nécessaire à la mise en bouteille d'eaux minérales, est soumise à autorisation ministérielle par décret n°57.404 du 28 mars 1957,
- Sur la zone UE x : tout ouvrage, s'il est nécessaire à la production d'énergie hydro-électrique,
- Sur la zone UE f : Tout ouvrage, installation classée ou non, construction et dépôt nécessaire pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire.

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...).

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE / 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 UE/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 UE / 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 : Eau industrielle

L'alimentation par forage en eau industrielle, susceptible de satisfaire, sans préjudice pour l'environnement, les besoins prévisibles est permise et doit être faite en accord avec les services administratifs compétents.

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 UE / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les implantations sont libres à une exception près :

Au-delà de la limite urbanisée, les constructions seront implantées avec un retrait de 75 mètres de part et d'autre de la RD 125, conformément au L111-1-4.

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.

ARTICLE UE / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les implantations sont libres.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE / 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs UEf et UEx, la hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 15 mètres au faitage (point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Dans le secteur UE, la hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 18 mètres au faitage (point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Dans l'ensemble des secteurs UE, UEf et UEx, des dépassements de hauteur pourront être tolérés pour des éléments fonctionnels de l'activité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du chemin de fer, qui sont libres

ARTICLE UE / 11 : ASPECT EXTERIEUR-CLÔTURES

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

11.1 - adaptation au volume

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux.

11.2 – Façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne pourront rester bruts.

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.

11.3 - Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

11.4- Clôtures

La hauteur des clôtures en façade ne devra pas dépasser 2 mètres au total, les clôtures étant hydrauliquement transparentes.

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

ARTICLE UE / 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 des extensions de moins de 100 mètres carrés de surface de plancher et de la reconstruction de la surface de plancher des bâtiments déclarés menaçant ruine, conformément aux art. L.511.1 et suivants du code de la construction et de l'Habitation.
- A tout changement d'affectation des constructions

il est exigé :

- Habitations** : 1 place couverte par logement.
- Bureaux** : 1 place par 40 m² de surface de plancher.
- Commerces** : 1 place par 60 m² de surface de vente pour les commerces de plus de 100m² de surface de vente
- Établissements industriels et entreprises artisanales**: 1 place de stationnement par poste de travail

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

ARTICLE UE / 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 4 places de stationnement. Les espaces privés bordant une voie publique ou privée en limite de zone UE doivent être plantés d'une double rangée d'arbres de haute tige disposés en rideau afin de masquer les installations.

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 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.

SECTION 3- POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Néant



DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL

Zone destinée à accueillir des terrains de camping, caravanage et habitations légères de loisirs.

Le secteur UL est situé en zone de risque fort RI et de risque faible BT0, BT1 et Bi du PPRNP.

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 UL / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute occupation et utilisation du sol (y compris les remblais de tout volume, défrichement) en zone RI du PPRNP, à l'exception de celles qui n'aggravent pas les risques, n'en provoquent pas de nouveaux, ne représentent qu'une vulnérabilité restreinte, respectent les principes de prévention et de sauvegarde des biens et des personnes et enfin respectent les mesures particulières prescrites par le PPRNP.
- Les affouillements et les exhaussements dans les zones BT0 et BT1 du PPRNP sauf dans le cas de travaux ou d'aménagements destinés à réduire les risques
- 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 industrielle ou commerciale sauf si un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux existe, dans les zones à risque du PPRNP.
- Toute construction autre que celles visées à l'article UL/2
- les installations et travaux divers autres que terrains de jeux, places publiques, aires de stationnement et cheminements piétons.
- les installations classées
- 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 UL / 2 : OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE.

Sous réserve du respect des prescriptions du PPRNP :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des campings.

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...).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL / 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 U3.12 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 UL / 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 UL / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement 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 UL / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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.

Deux exceptions où l'implantation est possible en limite latérale :

- si une construction de qualité et en bon état existe en limite sur la parcelle voisine, sans dépasser la hauteur et la longueur du bâti existant.
- Dans le cas d'annexes d'habitations ou de garages de hauteur inférieure à 3,5 mètre au faitage.

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

Non règlementé.

ARTICLE UL / 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UL / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UL / 11 : ASPECT EXTERIEUR-CLÔTURES

Non réglementé.

ARTICLE UL / 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 des extensions de moins de 100 mètres carrés de surface de plancher et de la reconstruction de la surface de plancher des bâtiments déclarés menaçant ruine, conformément aux art. L.511.1 et suivants du code de la construction et de l'Habitation.
- A tout changement d'affectation des constructions

il est exigé :

-Installations de camping caravanage : le nombre d'aires doit permettre le stationnement de tous les véhicules des usagers, des visiteurs et des services.

-Habitations : 1 place par 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'1 place par logement.

-Equipements hôteliers et assimilés, de restauration: 1 place de stationnement pour 2 chambres et une place par 10 m² de salle de restaurant. Pour les hôtels-restaurants, les normes ci-dessus ne se cumulent pas.

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

ARTICLE UL / 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 (véhicule) doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.

Les aires de stationnement des caravanes et tentes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour une place 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 :

Néant

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Néant

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

CARACTERE DE LA ZONE Ui

Zone correspondant a des secteurs construits en zone rouge du PPRNP.

Le secteur Ui est situé en zone de risque fort RI, RT et RP au PPRNP.

Pour l'ensemble de la zone, il faut se reporter au plan et aux prescriptions du PPRNP.

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

ARTICLE Ui / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nouvelles, autres que celles mentionnées à l'article Ui/2, dans les jardins rattachés aux constructions existantes
- Toute occupation et utilisation du sol (y compris les remblais de tout volume, défrichage) en zone RI, RP et RT du PPRNP, à l'exception de celles qui n'aggravent pas les risques, n'en provoquent pas de nouveaux, ne représentent qu'une vulnérabilité restreinte, respectent les principes de prévention et de sauvegarde des biens et des personnes et enfin respectent les mesures particulières prescrites par le PPRNP.
- le stockage en quantités importantes de matières dangereuses ou de produits flottants, relevant d'une utilisation industrielle ou commerciale sauf si un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux existe, dans les zones à risque du PPRNP.
- Les dépôts de résidus, déchets et autres destinés à être enlevés.

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

Les constructions d'annexes ou garages inférieurs à 20 m² et les abris de jardin inférieurs à 10 m² dans les jardins rattachés aux constructions existantes.

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.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui / 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.

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 Ui / 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 Ui / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

L'implantation des constructions autorisées au PPRNP est libre.

ARTICLE Ui / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions autorisées au PPRNP est libre.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ui / 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ui / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne pourra pas dépasser 2,5 m à l'égout du toit.

ARTICLE Ui / 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).

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.

ARTICLE Ui / 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE Ui / 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.

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

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uparc

CARACTERE DE LA ZONE Uparc

Zone recouvrant les parcs et espaces de loisirs.

Elle est divisée en deux sous secteurs représentatifs d'un patrimoine bâti et paysager de la fin du XIXème siècle / début du XXème siècle, de qualité à conserver :

- Le secteur du parc du Ramel et le parc du Casino
- Le secteur du parc des Quinconces : site inscrit

Ces secteurs sont situés en zone de risque moyen, faible BI et BP ou nul au PPRNP.

- Le parc du Ramel et le parc du Casino sont en zone de risque moyen VI et faible BI, BT0
- Le parc des Quinconces est, pour une petite partie, en zone de risque faible BP, BT1 du PPRNP, le reste étant hors risque PPRNP.

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 Uparc / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute nouvelle construction en zone VI du PPRNP en l'absence de travaux collectifs de protection assurant la sécurité des biens et des personnes pour la crue de référence (après étude hydraulique d'ensemble).
- Les affouillements et les exhaussements en zone BT0, BT1 du PPRNP sauf dans le cas de travaux ou d'aménagements destinés à réduire les risques .
- La création de sous-sols en zone BI du PPRNP, de sous-sols non muni d'un cuvelage étanche en zone VI du PPRNP
- Les établissements scolaires, aires de récréation, aires de sport et de loisirs en zone BP du PPRNP
- les constructions autres que celles visées à l'article Uparc / 2
- les surélévations
- 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 Uparc / 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 Uparc / 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 nécessaires au bon fonctionnement des activités existantes sous réserve qu'elles n'induisent pas de nuisances pour les riverains et qu'elles s'insèrent dans l'environnement bâti.
- Les changements de destination de locaux en logements liés aux activités existantes, excepté sur le linéaire commercial protégé
- Les constructions à usage d'équipements collectifs sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements existants
- Les constructions liées à l'activité thermale, les kiosques et autres édifices d'agrément sous réserve du respect du caractère bâti et des principes de composition paysagère des parcs
- Les constructions à usage hôtelier et les résidences hôtelières associées, sous réserve d'agrément du plan masse, et ce uniquement pour le parc Ramel
- Les extensions de bâtiments à condition qu'elles n'impliquent pas de surélévation.

Tout projet 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 :

Dans les secteurs de diversité commerciale identifiés sur le document graphique, la transformation en habitation des locaux commerciaux et artisanaux en rez-de-chaussée par changement de destination est interdite. L'aménagement d'accès aux étages supérieurs, notamment aux logements, est autorisé.

SECTION 2-CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uparc / 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 Uparc / 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 Uparc / 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.
- 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 Uparc / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les implantations sont libres.

ARTICLE Uparc / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les implantations sont libres.

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

Non règlementé.

ARTICLE Uparc / 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE Uparc / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne pourra pas dépasser R+3+combles et 13 mètres à l'égout du toit.

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.

ARTICLE Uparc / 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 Uparc / 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.

Cela s'applique à :

- tout projet de construction, à l'exception des extensions de moins de 100 mètres carrés de surface de plancher et de la reconstruction de la surface de plancher des bâtiments déclarés menaçant ruine, conformément aux art. L.511.1 et suivants du code de la construction et de l'Habitation.
- A toute transformation d'Hôtel en meublé ou appartements à usage collectif.

il est exigé :

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

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 correspondant aux besoins des constructions et installations.

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

ARTICLE Uparc / 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé. 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 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.

SECTION 3- POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Néant

Envoyé en préfecture le 04/05/2026

Reçu en préfecture le 04/05/2026

Publié le



ID : 031-213100423-20260428-DEL20260074-DE

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER



DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUa

CARACTERE DE LA ZONE AUa

Zone correspondant au secteur du nord du Courtat.

Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de réseaux techniques et routiers suffisants ainsi qu'aux principes posés dans les Orientations d'Aménagement du présent dossier PLU.

Ce secteur est situé en zone de risque nul au PPRNP.

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

ARTICLE AUa / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage artisanal
- 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 AUa / 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 des annexes d'habitat ou garages de hauteurs inférieures à 3,5 mètres au faîtage.

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

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à la réalisation des réseaux techniques et routiers suffisants et devra respecter les principes posés dans l'orientation d'aménagement.

- 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.

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...).

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa / 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 AUa/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 AUa / 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.
- 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 AUa / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement par rapport au futur domaine public, en ordre continu.

ARTICLE AUa / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les implantations se feront à l'alignement sur les limites latérales et seront libres en fond de parcelle.

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

Non règlementé.

ARTICLE AUa / 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60% de l'unité foncière.

ARTICLE AUa / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne pourra pas dépasser 11 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE AUa / 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 » 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.

ARTICLE AUa / 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 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 AUa / 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 identifié en application de l'article L 123-1.7 du code de l'Urbanisme :
Néant

SECTION 3- POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Néant.



DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUb

CARACTERE DE LA ZONE AUb

Zone correspondant au secteur de Bernadaous.

Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'un schéma d'aménagement d'ensemble concernant la totalité du secteur, approuvé préalablement par la commune, schéma qui définira le tracé des voiries, l'implantation des bâtiments, l'intégration paysagère et les réseaux. Cela donnera lieu à la modification du présent PLU.

Ce secteur est situé en zone de risque faible BP et BT2 au PPRNP.

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

ARTICLE AUb / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toutes les constructions sont interdites en l'absence de schéma d'aménagement d'ensemble concernant la totalité du secteur, approuvé préalablement par la commune. Le schéma définira le tracé des voiries, l'implantation des bâtiments, l'intégration paysagère et les réseaux.

SECTION 2-NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Les constructions doivent être édifiées selon le futur schéma d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE AUb / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées selon le futur schéma d'aménagement d'ensemble.

SECTION 3-POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

COS zéro.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

Zone à vocation d'activité agricole.

Certains secteurs sont concernés par les risques forts RM et RP du PPRNP. Pour ces secteurs, il convient de se reporter au plan et aux prescriptions du PPRNP.

Par ailleurs, située en zone de montagne, toute construction devra toutefois tenir compte pour son site d'implantation des risques naturels préexistants connus d'avalanche, d'inondation, de mouvement de terrain, de crue torrentielle ou de chute de pierre, ainsi que de ceux qui pourraient résulter de la modification de milieu envisagé.

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

ARTICLE A - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes constructions ou occupations du sol autres que celles nécessaires :
 - o aux activités agricoles, à leur diversification, à l'habitation et aux annexes destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité agricole,
 - o aux services publics ou d'intérêt collectif (réseaux)
- Toute construction ou installation au-delà d'un rayon de cinquante mètres de l'exploitation agricole.
- les installations et travaux divers autres que les affouillements et exhaussements du sol
- Le creusement de caves, fondations, fouilles diverses, devant atteindre la nappe phréatique.
- Toute construction ou occupation des sols dans une bande comprise entre 20 et 40 m aux abords des bois relevant du régime forestier.

En zone RM et RP du PPRNP :

- toute occupation et utilisation du sol (y compris les remblais de tout volume, défrichement), à l'exception de celles visées à l'article A / 2
- les stockages en quantités importantes de matières dangereuses ou de produits flottants, relevant d'une utilisation industrielle ou commerciale à l'exception de ceux visés à l'article A/2

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

- Les installations classées soumises à déclaration nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole sous réserve qu'elles s'insèrent dans l'environnement paysager
- Les gîtes ruraux, à condition d'être édifiés dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments de l'exploitation agricole.

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.

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.

En zone RM et RP du PPRNP :

- toute occupation et utilisation du sol (y compris les remblais de tout volume, défrichement) qui n'aggravent pas les risques, n'en provoquent pas de nouveaux, ne représentent qu'une vulnérabilité restreinte, respectent les principes de prévention et de sauvegarde des biens et des personnes et enfin respectent les mesures particulières prescrites par le PPRNP.
- les stockages en quantités importantes de matières dangereuses ou de produits flottants, relevant d'une utilisation industrielle ou commerciale si un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux existe.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 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.

En zone inondable du PPRNP : 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 A/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 A 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.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge des dispositifs techniques permettant de les alimenter (raccordement à un captage ou forage de puits) dans les limites de la réglementation en vigueur.

4.2 : Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

- En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, 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 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, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 : Electricité, gaz, téléphone et câbles divers :

En zone inondable du PPRNP : Pour les opérations d'ensemble, ces réseaux seront ensevelis.

ARTICLE A 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées à 75 mètres au moins de l'axe de la RD 125, conformément à l'article L111-1-4.

En dehors des parcelles concernées par la RD 125, les implantations sont libres.

En zone inondable du PPRNP : L'implantation des constructions est libre.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les implantations sont libres.

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

Les implantations sont libres.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage agricole, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 15 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitat, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 6 m à l'égout du toit.

En zone inondable du PPRNP : La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne pourra pas dépasser 2,5 m à l'égout du toit.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'aspect esthétique des constructions nouvelles, ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes, sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel et urbain.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

ARTICLE A 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.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

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

Néant

SECTION 3- POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Néant.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Zone composée d'espaces naturels et d'espaces de montagne qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent.

Elle est divisée en 4 sous secteurs :

- N** : secteur d'espaces naturels de montagne
- Ne** : secteur de protection des eaux de source
- Nt** : secteur d'activités touristiques et de randonnées
- Ns** : secteur d'installations sportives liées à la pratique du ski
- Nr** : secteur d'implantation du refuge de Vénasque
- Np** : secteur naturel protégé

Cette zone N comprend, en outre, la plus grande partie des espaces boisés classés de la commune.

Ces secteurs sont situés soit hors périmètre PPRNP soit dans des zones de risque faible BTI et BI et de moyen à

faible BP-Bi au PPRNP, soit en zone de risque fort RP, RT et RI au PPRNP.

Pour les secteurs concernés, il faut se reporter au plan et aux prescriptions du PPRNP.

Située en zone de montagne, toute construction devra tenir compte pour son site d'implantation des risques naturels préexistants connus d'avalanche, d'inondation, de mouvement de terrain, de crue torrentielle ou de chute de pierre, ainsi que de ceux qui pourraient résulter de la modification de milieu envisagé.

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

ARTICLE N / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans tous les sous-secteurs :

- Toutes constructions, occupations du sol et installations nouvelles, hormis
 - o celles nécessaires aux réseaux publics et aux réseaux d'intérêt collectif,
 - o celles nécessaires au cimetière,
 - o les installations nécessaires à l'activité forestière ou pastorale
 - o celles visées à l'art 2.
 - o les infrastructures de transport
- Toutes constructions ou occupations du sol dans une bande comprise entre 20 et 40 m aux abords des bois relevant du régime forestier.
- Dans les zones rouges du PPRNP, toutes nouvelles constructions
- Toute occupation et utilisation du sol (y compris les remblais de tout volume, défrichement) en zone RI, RP et RT du PPRNP, à l'exception de celles qui n'aggravent pas les risques, n'en provoquent pas de nouveaux, ne représentent qu'une vulnérabilité restreinte, respectent les principes de prévention et de sauvegarde des biens et des personnes et enfin respectent les mesures particulières prescrites par le PPRNP.
- le stockage en quantités importantes de matières dangereuses ou de produits flottants, relevant d'une utilisation industrielle ou commerciale sauf si un dispositif

empêchant leur entraînement par les eaux existe, dans les zones à risque du PPRNP.

- Les affouillements et les exhaussements dans les zones BTI du PPRNP sauf dans le cas de travaux ou d'aménagements destinés à réduire les risques,
- Les carrières
- Le creusement de caves, fondations, fouilles diverses, devant atteindre la nappe phréatique.

Dans le sous-secteur Np : sont également interdits les affouillements et les exhaussements du sol.

ARTICLE N / 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve des prescriptions du PPRNP :

- dans le secteur Ne, les constructions ou installations strictement nécessaires à l'exploitation de la ressource en eau.
- Les modifications et extensions mesurées (ne créant pas de logements supplémentaires) des bâtiments d'habitation d'exploitations agricoles existantes, dans un périmètre de 50m de l'exploitation.
- Les restaurations, reconstructions et extensions limitées des anciens bâtiments d'estive lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière. Dans le cas de bâtiments d'estive non desservis par les réseaux, l'article L145.3 du code de l'urbanisme est appliqué.
- Dans le secteur Ns, les équipements sportifs liés à la pratique du ski et de la randonnée, en particulier les remontées mécaniques de la station de Superbagnères.
- Les aires de stationnement et cheminements piétons
- Les aménagements sportifs et de loisirs de la zone de Badech
- Les ouvrages hydrauliques nécessaires à la production de l'énergie hydro-électrique ainsi que les logements indispensables pour les besoins d'exploitation.
- Dans le secteur Nt, les restaurations et extensions des établissements du Pont de Ravi et de l'Hospice de France
- Dans le secteur Nt, Les petites installations liées :
 - à l'activité thermique,
 - à l'activité de randonnée en montagne
 - à l'activité touristique
- Dans le secteur Nr, la création d'un refuge de montagne à condition que la surface de plancher créée à partir de la date d'approbation du PLU soit inférieure à 200 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.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N / 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. Lorsque les accès d'une construction ou d'une installation se font à partir de la RD125, l'accès doit être unique.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre gêne à la circulation publique.

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 N / 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.
- En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge des dispositifs techniques permettant de les alimenter (raccordement à un captage ou forage de puits) dans les limites de la réglementation en vigueur.

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 (confère schéma d'assainissement pour le secteur Pont de Ravi), 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.

Ne: A l'intérieur du périmètre sanitaire d'émergence de la source et de la zone de recommandations sanitaires de cette même source, tout rejet ou stockage de produits susceptibles de polluer les eaux par infiltration est interdit. (voir plan des servitudes)

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, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) 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 :

- Dans la mesure du possible, ces réseaux seront ensevelis.

ARTICLE N / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à 75 mètres au moins de l'axe de la RD 125, conformément à l'article LI 11-1-4. Ailleurs elles sont libres.

ARTICLE N / 7: IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les implantations sont libres.

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

Néant.

ARTICLE N / 9 : EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Nr : la surface de plancher des constructions créée à compter de la date d'approbation du PLU ne pourra excéder 200 m².

Non réglementé pour les autres secteurs.

ARTICLE N / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les secteurs, dont le secteur Nr, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne pourra pas dépasser R+I et 6 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation et 6 m à l'égout du toit pour les autres.

ARTICLE N / 11 : ASPECT EXTERIEUR-CLÔTURES

Tout projet devra tenir compte de l'intégration dans l'environnement, du caractère naturel de la zone.

Dans le secteur Nr :

- L'autorisation d'urbanisme ne pourra être accordée que si les constructions s'intègrent à leur environnement immédiat : elles ne devront pas, par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site nature ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales conformément à l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme.
- L'ensemble des teintes des matériaux (maçonneries, menuiseries, ...) sera conforme aux teintes locales.
- Les matériaux employés en façade à privilégier seront inspirés de l'architecture locale : pierre, bois, ...
- Les toitures seront dans les tons gris.

ARTICLE N / 12: STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE N / 13: ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

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.I et R. 130.1)

13.2 - Autres plantationsexistantes Néant.

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.

SECTION3-POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Néant.

Envoyé en préfecture le 04/05/2026

Reçu en préfecture le 04/05/2026

Publié le



ID : 031-213100423-20260428-DEL20260074-DE

3 - ANNEXES

3 • 1 Elévations des Allées d'Etigny

Envoyé en préfecture le 04/05/2026

Reçu en préfecture le 04/05/2026

Publié le



ID : 031-213100423-20260428-DEL20260074-DE

3 • 2 Cahier des recommandations architecturales

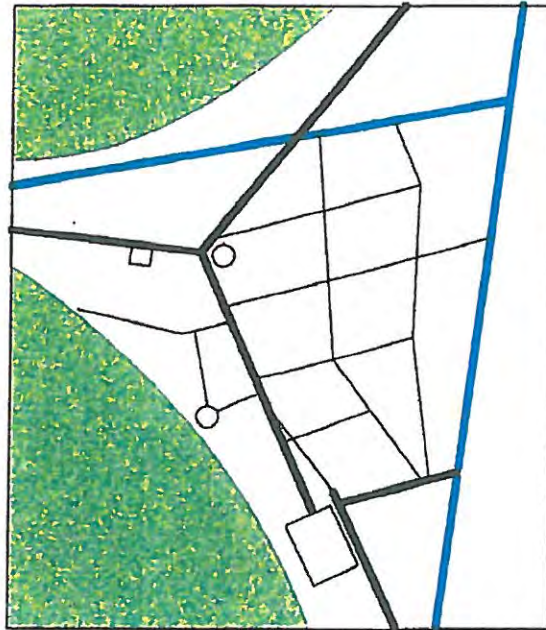
Envoyé en préfecture le 04/05/2026

Reçu en préfecture le 04/05/2026

Publié le



ID : 031-213100423-20260428-DEL20260074-DE

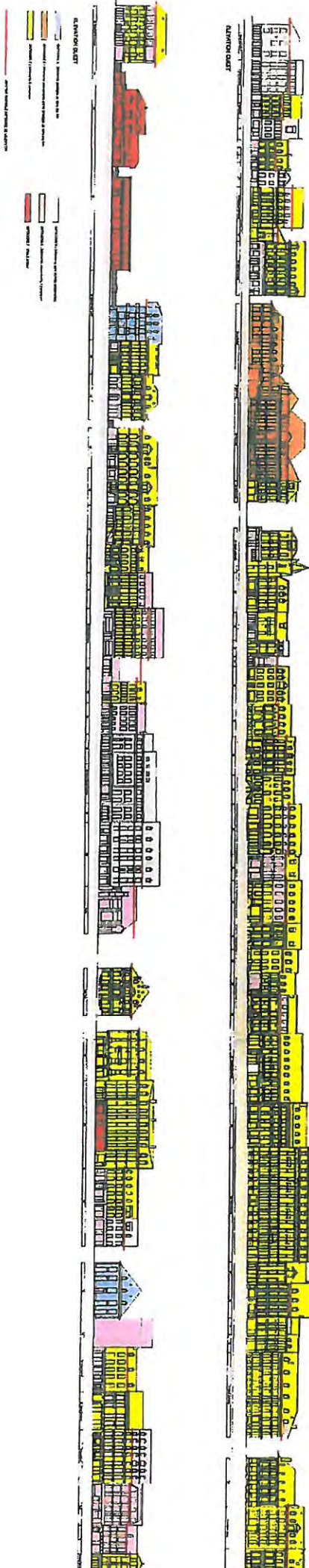


ZPPAUP de BAGNERES DE LUCHON

ELEVATIONS DES ALLEES D'ETIGNY REGLEMENT

Chargés d'étude :
Michel PERON Architecte du Patrimoine
Jean-Yves PUYO Architecte Urbaniste

Document dressé le 20 septembre 2001



3 • 2 Cahier des recommandations architecturales

TABLE DES MATIERES

1.	CONTENU DU DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION	3
2.	MODE OPERATOIRE	4
3.	TYPLOGIES	6
4.	PRINCIPES GENERAUX DE COMPOSITION DES FAÇADES	7
4.1	proportions et échelle des percements
4.2	CREATION DE NOUVEAUX PERCEMENTS
5.	COMPOSITION DE FAÇADES ET DEVANTURES COMMERCIALES ...	9
5.1	DEVANTURES commerciales
5.1.1	DEVANTURES ANCIENNES	9
5.1.2	CREATION DE DEVANTURES	10
5.2	OUVRAGES PARTICULIERS
5.2.1	LES STORES-BANNES	12
5.2.2	LES DISPOSITIFS DE PROTECTION ET DE FERMETURE	12
5.2.3	LES ENSEIGNES BANDEAUX	13
5.2.4	LES ENSEIGNES EN DRAPEAU	13
5.2.5	ECLAIRAGE	13
6.	PAREMENTS DE FAÇADES	14
6.1	MACONNERIES EN PIERRE : ENDUITE OU APPARENTE ?	1
6.2	LE REJOINTOIEMENT	1
6.3	ENDUITS	1
6.4	LES BADIGEONS	1
6.4.1	L'UTILISATION DU BADIGEON A TRAVERS LES AGES	16
6.4.2	LES TECHNIQUES	16
6.4.3	DEUX MODES D'APPLICATION SONT EN USAGE	17
6.5	CIMENT PROMPT	1
6.5.1	RESTAURATION DE CIMENT PROMPT	18
6.6	PEINTURES	2
6.6.1	LES PRODUITS	20
6.6.2	REGLEMENTATION	21
7.	MODENATURE	22
7.1	ROLE ET FONCTION	2
7.2	MISE EN OEUVRE	2
7.2.1	ARMATURES ET GABARITS	23
7.2.2	MATERIAUX ET DOSAGES	23
7.2.3	ELEMENTS SCULPTES OU RAPPORTES.	24
7.2.4	ELEMENTS MOULES	25

7.2.5	FINITION.....	25
7.2.6	TRAVAUX DE RESTAURATION.....	25
8.	POLYCHROMIE.....	26
9.	PIERRES DE TAILLE.....	26
9.1	RAVALEMENT.....	26
9.1.1	PROCEDES ENVISAGEABLES :.....	26
9.1.2	PROCEDES A PROSCRIRE.....	27
9.2	REPARATION RESTAURATION.....	27
9.2.1	REPLACEMENT DE L'ELEMENT DEGRADE.....	27
9.2.2	RESTAURATION PAR « CICATRISATION ».....	28
9.2.3	RESTAURATION PAR REAGREAGE.....	28
10.	TOITURES.....	29
10.1	PENTES.....	29
10.2	MATERIAUX DE COUVERTURE.....	29
10.3	OUVRAGES DE TOITURES.....	29
10.3.1	SOUCHES DE CHEMINEES.....	29
10.3.2	LUCARNES.....	29
10.3.3	CHASSIS DE TOITURE.....	30
10.3.4	OUVRAGES D'ETANCHEITE.....	30
10.3.5	ORNEMENTS.....	30
11.	MENUISERIES EXTERIEURES.....	31
11.1	PORTES.....	31
11.2	FENETRES.....	31
11.3	ORNEMENTATION EN BOIS CHANTOURNE.....	31
12.	BALCONS.....	32
13.	FERRONERIES.....	32
13.1	GENERALITES.....	32
13.2	RESTAURATION DES FERRONNERIES.....	32

INTRODUCTION

Le présent document fixe le cadre des prescriptions pouvant être émises lors des demandes d'autorisation de travaux par l'Architecte des Bâtiments de France.

En outre il précise :

- Le **CONTENU DU DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION**

- Le **MODE OPERATOIRE**

Il indique, la marche à suivre avant de concevoir un projet de restauration, d'amélioration, de modification, de surélévation, d'extension ou de construction neuve, qu'il convient d'observer lorsqu'on intervient dans la ZPPAUP et dans le cadre de travaux soumis à déclaration ou de simple entretien (éléments paysagers, couvertures, ...).

1. CONTENU DU DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION

1/ AVIS CONFORME DE L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE :

Tout projet susceptible de modifier les immeubles et espaces compris dans les limites des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, y compris les aménagements des espaces publics et des voiries privées, est soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, que ce projet relève du régime du permis de construire, du permis de démolir, de lotir, des régimes déclaratifs et forestiers, d'une simple autorisation ou d'une déclaration préalable.

2/ LE CONTENU DU DOSSIER :

1- **ETAT DE L'EXISTANT** : dans cet état doivent figurer tous les documents permettant de prendre en compte l'existant :

- a- Un jeu de photographies (ensemble et détails) ;
- b- Les plans et élévations de l'édifice (plan de situation, plan de masse, plans de tous les niveaux, coupes, élévations, détails..) ;
- c- Un descriptif des matériaux et des couleurs des façades, des couvertures, des menuiseries et des détails architecturaux ;
- d- Un ensemble de documents permettant d'apprécier l'environnement proche de l'édifice (jeu de photos, élévations, épannelage de la rue...).

2- LA DEFINITION DU PROJET :

- a- Les différents plans et élévations (les élévations des façades, les remplacements de pierre de taille et reprises de maçonnerie, les modifications ou restaurations d'ouvertures, nombre et dimensions des nouveaux percements, l'implantation en façade des réseaux électriques, les clôtures et accompagnements paysagers, les plans de couverture ainsi que tous documents supplémentaires exigés par l'Architecte des Bâtiments de France (croquis de détails pour les débords de toits, la modénature, les menuiseries de portes, de fenêtres et contrevents, les garde-corps et ouvrages en serrurerie ou en ferronnerie, les éléments saillants, corniches, bandeaux, appuis de baies, balcons etc. ...).
- b- Le descriptif avec si possible, les différents échantillons (extraits de nuanciers, prospectus, échantillons des matériaux utilisés) permettant de parfaitement appréhender les matériaux utilisés: façades, couvertures, menuiseries, ferronnerie...

2. MODE OPERATOIRE

Le mode opératoire indique, la marche à suivre avant de concevoir un projet de restauration, d'amélioration, de modification, de surélévation, d'extension ou de construction neuve, qu'il convient d'observer lorsqu'on intervient dans la ZPPAUP et dans le cadre de travaux soumis à déclaration ou de simple entretien (éléments paysagers, couvertures, ...).

MODE OPERATOIRE A RESPECTER :

1. Identifier sur le plan de zonage, la zone et le secteur dans lequel se situe l'opération.
2. Vérifier la catégorie du bâtiment concerné par le projet.
3. Se référer au type d'intervention et de travaux mentionné dans la liste ci-dessous.
5. Se référer au règlement.
4. Se référer au contenu du rapport de présentation pour prendre connaissance :
 - du lieu, de son histoire, de ses caractéristiques architecturales, paysagères et urbaines ;
 - de la position de l'édifice dans un ensemble constitué ;
 - de l'édifice par l'intermédiaire des fiches d'analyse du bâti contenues dans l'inventaire du patrimoine architectural ;
 - des typologies architecturales (bâti et éléments du bâti) existantes ;
 - de la stratégie de gestion et de mise en valeur du patrimoine architectural urbain et paysager et ses objectifs ;
5. Se référer au cahier de recommandations architecturales.

TYPES DE TRAVAUX :

1/ TRAVAUX D'ENTRETIEN ET RAVALEMENT

Tous travaux de ravalement de façade (peinture, enduit...) ou d'entretien global de couverture (remplacement d'éléments de couverture, d'étanchéité, ...) doivent faire l'objet d'une autorisation. Selon la localisation de l'édifice, un mode opératoire correspondant au type de travaux « Restauration » pourra être exigé par l'Architecte des Bâtiments de France.

2/ RESTAURATION

Mode opératoire à appliquer obligatoirement sur les constructions des catégories B et C. La même démarche pourra être préconisée dans les autres cas non répertoriés.

L'étude préalable de restauration comportera :

- Une étude historique de l'immeuble et de son environnement, relevés d'état des lieux compris détails : menuiseries, modénature, couverture, lucarnes, serrurerie, etc., documentation historique, couverture photographique, sondages éventuels du bâti (polychromie, ...)
- La définition d'un parti de restauration précisant les dispositions à conserver, à restaurer, à remplacer, à restituer (remise en œuvre ou en état d'un dispositif ancien qui a disparu et dont l'absence dénature le bâtiment).
- Une représentation graphique détaillée du ou des scénarios retenus.

3/ SURELEVATION

Toute opération de surélévation doit prendre en compte les problématiques suivantes :

- La façade est à considérer comme un élément constitutif d'un ensemble bâti continu. Le projet de surélévation doit s'inscrire dans cet ensemble.
- Veiller à la cohérence de la surélévation avec la modénature de la façade existante.
- Types d'interventions envisageables en toiture :
- Reprise des dispositions (forme, matériaux, détails, ...) de l'ancienne toiture.
- Création d'une nouvelle forme de toiture.
- Intégration de détails architecturaux : lucarnes, souches,

4/ EXTENSIONS

Les considérations majeures à prendre en compte pour l'extension d'édifices existants sont les suivantes :

- Compatibilité avec le caractère de l'édifice initial : volumétrie, gabarit, typologies, ...
- Emprise et distances par rapport aux limites séparatives.
- Incidence du projet sur la forme urbaine : l'extension peut faire basculer un édifice d'une typologie à une autre.

5/ CONSTRUCTIONS NEUVES

Toute intervention dans la ville doit être conçue en fonction des éléments suivants :

- Intégration à la forme urbaine du secteur.
- Intégration aux typologies existantes en matière de gabarit, hauteur, implantation, composition de façade, détails architecturaux. Ce qui n'exclut pas les créations contemporaines.

6/ DEMOLITIONS

La mise en valeur d'un espace public ou d'un ensemble bâti peut nécessiter la démolition de tout ou partie de l'édifice (éléments bâtis étrangers, appentis, surélévation discordante,...)

Ces démolitions devront faire l'objet d'une autorisation préalable car ces constructions peuvent se révéler être ou receler des éléments importants du patrimoine tels que certaines anciennes ouvertures, éléments de décor,

En dehors des vides à créer mentionnés sur le plan de zonage, toute démolition devra faire l'objet d'un projet de requalification du vide (aménagement de jardin, plantations d'arbres...) ou d'une construction neuve (afin d'éviter par exemple la création d'une dent creuse dans un ensemble bâti continu).

Toute démolition sur les « vides à créer » mentionnés sur le plan de zonage devra faire l'objet d'un projet de requalification du vide (aménagement de jardin, de cours, plantations d'arbres...) dans le but de valoriser l'espace public, dégager des vues,....

7/ PLANTATIONS ET AMENAGEMENTS

Les aménagements paysagers, qu'ils soient sur le domaine privé ou public, participent à la qualité du paysage urbain, à la mise en valeur et à la mise en scène des édifices.

Leur conception doit s'inscrire dans la tradition des typologies existantes, ce qui n'exclut pas la création de formes contemporaines.

8/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout projet de réseau devra obligatoirement faire l'objet d'un accord de l'Architecte des Bâtiments de France et du Service Régional de l'Archéologie. Il ne pourra être examiné que s'il comporte précisément toutes les indications nécessaires à sa bonne compréhension, notamment pour les tracés, profondeurs, mise en place de regards ; et ceci suffisamment tôt pour que les services concernés puissent agir en conséquence (suivi archéologique, fouilles préventives, ...).

Les éléments techniques des réseaux doivent disparaître du champ visuel ou être intégrés aux bâtiments.

3. TYPOLOGIES

Selon le type de projet de construction envisagé, il est recommandé de prendre connaissance des typologies de référence exposées dans le rapport de présentation. En dehors des connaissances objectives que ces typologies apportent dans les cas de restauration ou de restitution, elles ne doivent pas nécessairement être reproduites servilement mais elles peuvent également servir de base à la réalisation de formes architecturales contemporaines.

On ne soulignera jamais assez que tous ces éléments participent directement à la qualité des espaces publics.

Rappel des typologies mentionnées dans le rapport de présentation :

TYPLOGIES DU BATI : p. 105 et suivantes

- CARACTERE MONTAGNARD
- CARACTERE RURAL
- IMMEUBLES SUR COUR
- MAISON DE VILLE
- IMMEUBLES DE RAPPORT
- GRANDS HOTELS
- CHARTREUSE
- GROSSES RESIDENCES ET CHATEAUX
- VILLAS

TYPLOGIE DES ELEMENTS DU BATI : p. 122 et suivantes

- MATERIAUX DES MACONNERIES
- COUVERTURES
- COMPOSITION DES FACADES
- PORTES
- FENETRES
- OCCULTATIONS
- ACCES ET PERRONS
- GALERIES ET LOGGIAS
- MARQUISES ET VERRIERES
- AUVENTS
- BALUSTRADES
- FERRONNIERES, BALCONS, APPUIS
- PORTAILS EN FERRONNERIE
- MODENAUTRE
- LAMBREQUINS
- ORIELS
- LUCARNES LUCHONNAISES
- LUCARNES MEUNIERES OU PENDANTES
- LUCARNES CAPUCINES
- LUCARNES FRONTON
- OUSTEAUX
- PAS DE MOINEAUX
- EPIS DE FAITAGE
- CLOTURES

Ces différentes formes architecturales ont déjà été abordées dans le rapport de présentation. Les chapitres suivants n'ont pas pour objet de répéter les observations faites mais de les compléter et d'en préciser les modes d'intervention.

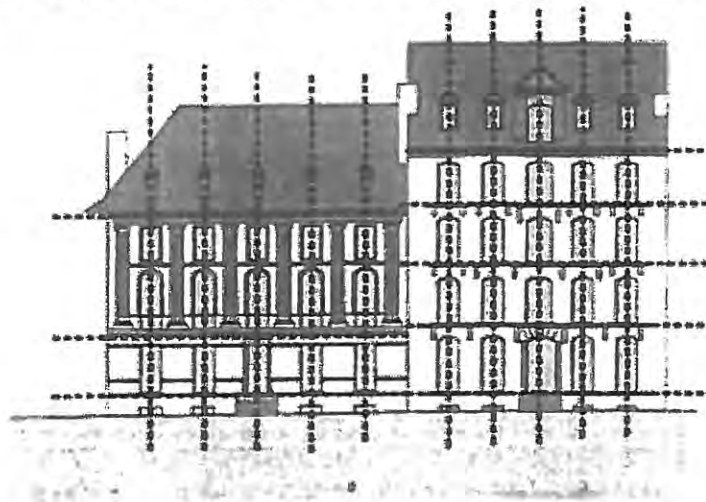
4. PRINCIPES GENERAUX DE COMPOSITION DES FAÇADES

Les pleins et les vides se succèdent dans un ordre logique. Des règles simples de construction et de parti architectural ont permis d'élaborer les façades d'immeubles (rythmes de travées, symétrie, ordonnancement, etc...).

Les lignes verticales du parcellaire, même si elles sont parfois peu marquées, ont une grande importance au niveau du paysage urbain contribuant ainsi à son animation. Le gommage de ces lignes conduit souvent à une baisse de l'animation des rues : c'est un accroc dans le paysage de la rue. Faire disparaître les lignes de mitoyenneté entraîne une modification du rythme de la rue.

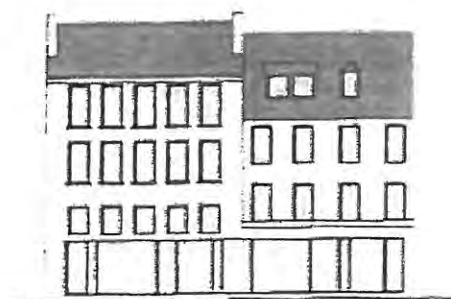
Le rez-de-chaussée est le soubassement de l'édifice, il fait partie intégrante de l'ensemble de la construction : sa composition dépend de la composition d'ensemble de l'édifice. La façade ancienne est conçue comme une structure porteuse apparente. Le rez-de-chaussée doit donc offrir des assises suffisantes d'un point de vue visuel, capables de supporter apparemment l'ensemble de l'édifice. Le camouflage ou la suppression de ces assises crée un sentiment d'insécurité. Ces éléments porteurs doivent rester lisibles : leurs dimensions seront suffisantes en fonction des matériaux utilisés et leur mise en place respectera la composition d'ensemble de la façade.

Ce système de travées se combine avec les rythmes horizontaux des bandeaux et corniches

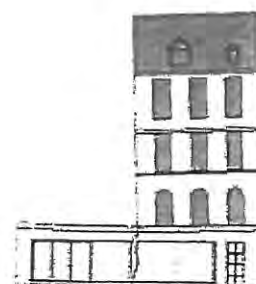


Trames horizontales et verticales des façades.

La conservation des axes est indispensable au respect de la composition d'ensemble de l'immeuble ; elle permet également de conserver des proportions convenables aux percements et trumeaux. Pour maintenir la stabilité visuelle de la façade, il importe de maintenir « de fond en comble » les éléments de structure et les baies des étages selon leur axe et leur travée. L'axe vertical est fréquemment, et avantageusement, couronné par une lucarne. L'organisation des percements, des accès, des balcons et des ornements participent à une composition et une hiérarchie générale de la façade

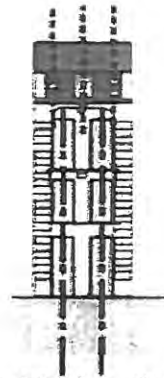


La disparition en rez-de-chaussée des lignes de mitoyenneté modifient le rythme de la rue



Déplacement insolite et risqué d'un support d'angle

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES – Document dressé le



La stabilité visuelle de la façade implique le prolongement des éléments de structure et des baies d'étage jusqu'au rez-de-chaussée. Au dernier niveau la surélévation architecturale rompt le rythme et altère la lecture de la façade.

4.1 PROPORTIONS ET ECHELLE DES PERCEMENTS

Jusqu'au début du XX^e siècle, les percements étaient disposés verticalement et avaient des proportions allongées pouvant aller jusqu'à un rapport largeur/hauteur de 1/3.

À partir des années 1920-1930 de nouvelles formes de percements apparaissent : les proportions hauteur/largeur diminuent, les dimensions se rapprochent du carré. Cette tendance se poursuit jusqu'à former de grandes bandes horizontales.

L'organisation des percements de la façade doit prendre en compte la composition générale de la rue pour s'y intégrer et éviter les effets de rupture : des percements trop vastes par exemple occasionnent des effets de gouffre désagréables.



Des percements trop vastes provoquent un effet de gouffre

4.2 CREATION DE NOUVEAUX PERCEMENTS

L'ensemble des encadrements neufs (linteau, jambages, appuis ou seuil) devra être traité selon les caractères des typologies du secteur concerné (pierre, bois, chambranles, ...)

Cependant, en fonction de l'intérêt de l'édifice, des adaptations mineures pourront être proposées si elles ne remettent pas en cause la qualité de cet édifice

5. COMPOSITION DE FAÇADES ET DEVANTURES COMMERCIALES

NOTA

Les présentes recommandations sont à compléter par les règles de l'OMPCA de Luchon.

5.1 DEVANTURES COMMERCIALES

La mutation des commerces est un facteur nouveau par rapport au commerce traditionnel. En effet, l'agrandissement des surfaces commerciales conduit souvent à l'appropriation de plusieurs rez-de-chaussée d'immeubles contigus annexant les passages, entrées d'immeubles et accès aux étages, ou à l'occupation des premiers étages qui se trouvent transformés en bureaux, dépôts ateliers ou autres.

Ainsi, le regroupement de plusieurs rez-de-chaussée contigus ne doit pas être un obstacle à cette perception et ne doit pas être exprimé extérieurement ; ainsi, aucun bandeau continu, aucune vitrine d'un seul tenant ne doit réunir plusieurs rez-de-chaussée. La continuité du commerce peut simplement être marquée par l'unité de style donnée à chacune des devantures appartenant à chaque immeuble. Il vaut mieux présenter plusieurs petites devantures qu'une seule trop longue.

On obtient le plus souvent un paysage de la rue à « deux vitesses » :

- les parties hautes, homogènes et accueillantes, parfois harmonieuses, qualités issues le plus souvent de la simplicité
- les parties basses hétéroclites, de formes diverses, présentant un échantillonnage de matériaux ou couleurs multiples qui souvent se contraient.



Percements trop importants
en rez-de-chaussée
qui perturbent la composition

5.1.1 DEVANTURES ANCIENNES

Quelques devantures anciennes sont conservées au travers de la ville. Leurs qualités indéniables de facture, composition ou décor sculpté est le reflet d'un travail artisanal traditionnel de qualité ; à ce titre, elles appartiennent au patrimoine architectural et méritent donc d'être conservées.

Dans le cas de devantures anciennes bien conservées, une restauration à l'identique est indispensable ; les transformations strictement nécessaires seront réalisées avec précaution et dans le souci de conserver les éléments décoratifs les plus caractéristiques :

- nettoyage des placages bois ,
- les panneaux ou moulures dégradés seront remplacés à l'identique

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES – Document dressé le

- la recherche de coloration sera fonction des éléments subsistants de la devanture, de la couleur des fixés¹, quand il y en a, de la couleur de la façade de l'immeuble et des couleurs traditionnelles des autres devantures anciennes de la ville,
- pour les menuiseries à cadre et moulures, on conseillera une teinte foncée pour le fond ; les moulures et les filets seront rechapés².

Les associations de couleurs criardes et les tons délavés vieillissent mal et sont à proscrire.

Il n'est pas rare de rencontrer la persistance d'éléments de devantures anciennes sous les remaniements plus ou moins récents : auvents métalliques, arcades, piédroits ou linteaux de devanture en feuillures, fixés recouverts de peinture ou réhabillés. Avant toute dépose, il conviendra de vérifier que les éléments déposés ne présentent pas une valeur architecturale qui justifierait leur maintien en place et au moyen de sondages préalables, de vérifier l'intérêt et l'état de conservation des éléments camouflés. On évitera donc de figer les projets de la nouvelle réalisation avant de connaître les éléments décrits ci-dessus.

Une devanture ancienne peut être camouflée par une plus récente.

En cas de dégagement total des éléments anciens, les démontages devront être faits avec soin afin de ne pas altérer davantage les parties architecturales à maintenir ou à mettre en valeur.

En fait, la reconversion de devantures anciennes pose moins de problème qu'il n'y paraît ; en outre, il s'agit d'un excellent moyen d'améliorer la présentation de quartiers anciens en renforçant la qualité architecturale de l'immeuble ou en mettant en relief la richesse d'une décoration oubliée. Les contraintes liées aux fonctions commerciales actuelles peuvent très bien s'intégrer à ce type de devantures anciennes à condition toutefois de s'en remettre à un homme de l'art qualifié.

5.1.2 CREATION DE DEVANTURES

Dans le cas de création de surface commerciale précédemment éventrées, il conviendra d'essayer de restituer les proportions initiales ou du moins compatibles.



Suppression ou insuffisance
de pilier à l'angle de deux rues.

Lors d'une création de surface commerciale en lieu et place d'un ancien logement, il convient de respecter les percements d'origine ou du moins les trumeaux ou piliers.

¹ Peinture marouflée ou décor de stuc peint ou collé sur verre

² Rechapir : souligner le contour en détachant les moulures du fond par une teinte différente.

Le regroupement de deux baies en une seule est fortement déconseillé. Dans le cas de plusieurs surfaces commerciales occupant un même immeuble, il est impératif de respecter les axes de symétrie et de composition. Les hauteurs devront régner dans la mesure du possible. Il s'agit ici d'unité architecturale et non d'uniformité.

Lorsqu'un commerce occupe plusieurs niveaux, les parties situées au-dessus du rez-de-chaussée ne doivent pas être englobées dans la surface de la devanture, les différents étages doivent garder leur cohérence, l'occupation commerciale pouvant être manifestée par de simples décors sur les vitres, ou par un lambrequin s'insérant dans le tableau des baies. Ainsi, lorsqu'un commerce s'étale sur plusieurs niveaux, il gomme cette perception de rythmes horizontaux ; c'est un nouvel accroc dans le paysage. Il est donc indispensable que la devanture de commerce se conforme à cette limite infranchissable et qu'ainsi le cordon saillant reste perceptible. Dans le cas d'avancée ou de placage de devanture, le bandeau ne doit pas voir sa continuité interrompue : il doit suivre les décrochements de la façade commerciale.



Des hauteurs de devantures trop diversifiées dans une rue perturbent l'homogénéité de l'alignement urbain.

Les vitrines commerciales pour remplir un double rôle de clôture d'un espace et d'impact publicitaire, envahissent trop souvent, les immeubles qui les reçoivent, niant la composition originelle de l'ensemble :

- extension en hauteur sur plusieurs niveaux
- extension en largeur sur plusieurs immeubles contigus
- suppression des organes de stabilité, piliers, trumeaux³, etc.
- extension de vitrine déformant les percements originels
- mise en débordement sur l'espace public.

En tout état de cause, les dimensions de la devanture devront s'inscrire en harmonie avec la composition de la façade (ceci implique le respect des différentes échelles, du traitement des baies en harmonie avec les autres ouvertures de la façade).

³ Partie maçonnée comprise entre deux baies

La réfection des devantures subit un rythme accéléré, bien plus que celui des façades d'immeubles. Ces transformations répétées peuvent être dommageables à l'environnement urbain.

- La rupture entre étages supérieurs et inférieurs est ainsi encore plus marquée.
- Le développement à l'extrême de la publicité conduit à une surenchère inutile, tant par le nombre que par la diversité des formes, matériaux et couleurs. Les conséquences sont les suivantes :
 - des enseignes en drapeau multiples finissant par créer un phénomène de brouillage, de confusion de la perception commerciale de la rue et des messages qu'elles supportent
 - un gaspillage d'énergie
 - une agressivité et une incohérence qui provoquent la fatigue et le désintérêt du passant
 - une dégradation de l'image de marque du centre ville, du quartier.
- Les nouvelles techniques de construction ou de décoration.
 - L'utilisation de matériaux pouvant supporter de lourdes charges sur des portées importantes qui se font en oubliant les compositions d'origine des immeubles.
 - Les possibilités multiples de matériaux de revêtement provoquent une conception de la devanture commerciale comme une affiche publicitaire à caractère égocentrique.
 - L'architecture des devantures commerciales n'est plus dépendante de l'architecture des immeubles qui les reçoivent.

5.2 OUVRAGES PARTICULIERS

5.2.1 LES STORES-BANNES

Les stores-bannes ont un rôle important dans l'aspect définitif de la devanture : ils doivent par là même répondre à certaines conditions :

- Lorsqu'ils peuvent être autorisés, leur installation au-dessus des baies et en dessous du niveau du plancher du 1^{er} étage, devra être accompagnée des caches nécessaires à l'incorporation du mécanisme et de la tringlerie.
- Dans le cas d'installation d'une bâche sur une façade coffrée en applique, l'architecture de la devanture devra incorporer les mécanismes. Tous les encastremements (sauf exception) sont interdits dans les linteaux de pierre de taille, piédroits, poteaux et allèges appareillés.
- Les bannes doivent épouser la forme de la baie qu'elles accompagnent ou dans laquelle elles s'inscrivent ou former un ensemble sur plusieurs baies.
- Les inscriptions de raison commerciale et références doivent faire partie de la « facture de la banne, sans rajout, par collage ou couture et sur les parties verticales uniquement ».
- Bannes :
Un lambrequin (bavolet) pourra porter l'indication de la raison sociale en lettres de caractère graphique, proportionnées à la hauteur de ce lambrequin qui ne devra pas excéder 0,40 mètre.

5.2.2 LES DISPOSITIFS DE PROTECTION ET DE FERMETURE

Les occultations doivent être étudiées au même titre que l'ensemble de la devanture, un commerce devant être aussi agréable ouvert que fermé.

Les dispositifs de fermeture devront être en accord avec la typologie et le style architectural du bâtiment (voir fiches de typologies), avec la façade et ses menuiseries et ne pourront pas servir de support publicitaire. Les grilles seront posées côté intérieur.

Les dispositifs pare-soleil devront être réduits au minimum et en tout état de cause ne jamais déborder largement de l'embrasement des ouvertures.

5.2.3 LES ENSEIGNES BANDEAUX

- Les lettres peintes sur panneaux ou les lettres chantournées en relief apposées en applique sur la façade seront privilégiées.
- L'utilisation de spots pour l'éclairage sera appréciée en fonction de l'importance de l'enseigne par rapport à l'aspect de la façade. Ils devront être discrets et de même teinte que les menuiseries.
- Les enseignes bandeaux seront inscrites dans la devanture ou en tympan des entrées.
- Elles ne doivent pas être situées à un niveau plus élevé que le niveau des appuis de fenêtres du 1^{er} étage, avec pour maximum 3,50 m. au-dessus du niveau du sol.
- Les enseignes posées directement sur la maçonnerie doivent être posées directement sur la maçonnerie du piédroit ou du linteau sans mutiler les éléments de décor.

5.2.4 LES ENSEIGNES EN DRAPEAU

Enseignes situées dans un plan perpendiculaire à la façade.

- Une enseigne en drapeau ou pendante, placée perpendiculairement à la façade, doit être de qualité décorative adaptée au caractère des lieux.
- Elle aura une saillie maximum de 80 cm.
- Elle sera plane.
- Dans les lieux où seront autorisées les enseignes drapeaux type caisson, l'épaisseur du dispositif sera réduit au maximum en fonction des impératifs techniques (épaisseur 15 cm).
- Les enseignes perpendiculaires ne pourront être fixées dans la pierre ou divers éléments de décor et seront positionnées au milieu d'une partie maçonnée.
- Elle sera placée entre le haut des baies du rez-de-chaussée et l'appui des fenêtres du 1^{er} étage au maximum et proportionnées à l'architecture de l'immeuble et à l'échelle de la rue.

5.2.5 ECLAIRAGE

L'excès est ici aussi à proscrire, des éclairages trop violents et abondants multicolores deviennent agressifs et éblouissent le passant. Les effets de clair-obscur sont sans doute préférables. La mise en valeur sélective d'un objet peut être d'un effet agréable et sûr.

Il faut choisir entre l'éclairage de la façade et celui de la vitrine ou entre l'éclairage de l'enseigne et celui du mur qui la supporte.

Les enseignes lumineuses ainsi que les éclairages intermittents ou cinétiques sont à proscrire.

6. PAREMENTS DE FAÇADES

6.1 MACONNERIES EN PIERRE : ENDUITE OU APPARENTE ?

Choisir entre enduit et rejointoiment apparent n'a rien d'arbitraire et n'est pas forcément lié à un phénomène de mode. Une observation attentive de la maçonnerie et de l'aspect général de l'immeuble peut permettre d'adopter une technique.

LA NECESSITE DE L'OBSERVATION

- Parfois des traces subsistantes d'enduits anciens peuvent orienter sur le choix d'enduire.
- La nature du parement est fonction de la typologie du bâtiment : une grange n'est pas comparable à une maison de ville.
- Le type de mur, qu'il soit mur de façade sur rue, mur mitoyen ou arrière induit des traitements différents. Ainsi les maçonneries anolennes à Luchon sont faites en majorité de moellons bruts de schiste. Les murs sur rue recevront systématiquement un enduit ou un décor alors que les mitoyens pourront rester bruts (même sur les allées d'Etigny).
- Le mur laissé brut est l'exception à Luchon, même sur le bâtiment à caractère rural.
- Souvent les maçonneries en pierres sont à nu ou recouvertes par des enduits « modernes » de mauvaise qualité ou en mauvais état, alors l'observation permettra de classer cette maçonnerie dans l'un des deux groupes suivants :
 - 1. Les façades en pierres de taille dressées sur toutes leurs faces. Dans ce cas, le rejointoiment s'impose et les pierres devront rester apparentes.
 - 2. Les façades en moellons irréguliers et mal équarris. Alors l'enduit s'impose systématiquement, sauf dans le cas de typologies ou de localisations très particulières (architecture rural, murs pignons, voir le rapport de présentation). Dans ce cas, qui doit rester exceptionnel, la maçonnerie sera exclusivement composée de moellons de schiste hourdés à la chaux hydraulique naturelle ; ces façades pourront recevoir un enduit à « pierre vue » (c'est à dire à fleur des pierres les plus saillantes) ; l'enduit devra être traité à la chaux naturelle.

6.2 LE REJOINTOIMENT

Lors d'une restauration ou d'un ravalement, la réfection des joints est nécessaire, il convient d'éliminer les joints trop durs (réaliser des ciments artificiels) les joints pulvérulents, ou de purger les joints dégarnis ou en passe de se vider.

Les joints anciens seront alors retirés avec le plus grand soin pour ne pas abîmer les arêtes des pierres. L'usage des marteaux piqueurs ou autres systèmes pneumatiques, sera réservé aux cas extrêmes : lorsque les joints, trop durs, ne pourront être retirés manuellement.

Comme les enduits, les joints seront exclusivement réalisés à l'aide de mortiers dont le liant sera la chaux aérienne⁴ et la chaux hydraulique naturelle⁵. Les mortiers à base de ciments artificiels, ou à la chaux hydraulique artificielle⁶, dangereux pour les maçonneries de pierre car ils emprisonnent l'humidité dans les murs et empêchent la migration des vapeurs d'eau, sont à proscrire.

⁴ Les chaux aériennes ou chaux calcaïques (CAEB devenues Cl, depuis janvier 1996 nouvelle norme NFP 15-311) sont obtenues à partir d'un calcaire non siliceux et ne durcissent qu'au contact de l'air (prise aérienne).

⁵ Les chaux hydrauliques naturelles (XHN devenues NHL depuis janvier 1996 nouvelle norme NFP 15-311) sont obtenues à partir d'un calcaire plus ou moins siliceux cuit et éteint. Elles durcissent à court terme au contact de l'eau, (prise hydraulique) puis progressivement au contact de l'air (prise aérienne).

⁶ Les chaux hydrauliques artificielles (XHA) appelées « chaux » à tort sont en fait des ciments amaigris par mélange qui ne possèdent pas les vertus des chaux naturelles. La commission de normalisation des ciments a décidé de revoir les normes NFP 15-307 (ciments à maçonner) et NFP 15-312 (chaux hydrauliques artificielles).

La prise lente de la chaux aérienne et de la chaux hydraulique naturelle permet d'obtenir plusieurs types de finitions : gratté / brossé / lissé fin.

Les agrégats utilisés (gore⁷ et/ou sable coloré non tamisé...) apparaissent lors du grattage et du brossage et donnent un aspect minéral et coloré d'une grande richesse.

Le garnissage des joints se fera jusqu'à affleurement de la pierre sans toutefois la recouvrir, les joints en creux ou en relief sont à proscrire.

On s'attachera souvent à retrouver la couleur des joints primitifs, dans tous les cas la couleur du mortier sera la plus proche possible de la couleur de la pierre. Des ocres naturelles (en faible quantité) pourront être introduites dans la composition de l'enduit afin de le colorer.

Les éléments de modénature seront préservés et protégés pendant la réalisation des joints.

6.3 ENDUITS

De nombreux immeubles présentent une modénature importante. L'enduit est souvent le plus recommandable car il permet une lecture très claire de la composition.

Vers la fin du XIX^e siècle et le début du XX^e siècle, la naissance des premiers bétons, le développement de nouvelles techniques de construction et l'essor considérable des moyens de transport, contribuèrent à étendre l'emploi de matériaux artificiels ayant une prise plus rapide que la chaux. L'utilisation sur le bâti ancien et notamment pour les enduits de ce nouveau liant considéré à tort comme plus facile d'utilisation que le liant traditionnel, est à l'origine de nombreux désordres car il est trop rigide et très peu perméable.

Les enduits seront réalisés exclusivement à l'aide de mortiers dont le liant sera de la chaux aérienne (Cl.) et de la chaux hydraulique naturelle (NHL). Les enduits à base de ciment artificiels, de chaux hydraulique artificielle, et les enduits plastiques sont à proscrire car ils emprisonnent l'humidité dans les murs et empêchent la migration des vapeurs d'eau. Seule exception à cela : les façades décorées en ciment prompt, référencées dans l'inventaire.

Pour le bâti XIX^e il pourra être envisagé des enduits au mortier bâtard : chaux + ciment prompt.

EXÉCUTION DES ENDUITS

Les enduits seront mis en œuvre en trois couches (gobetis, corps d'enduit et couche de finition). Un délai de séchage entre les couches devra être respecté. Les enduits ne seront pas exécutés par une température inférieure à +5° C et supérieure à +30° C. Ils ne seront pas exécutés s'il existe un risque de gel dans les semaines suivantes.

L'enduit devra être protégé du vent, de la pluie et du soleil pendant plusieurs jours.

ASPECT DES ENDUITS

L'aspect sera conforme à la typologie du bâtiment.

- Enduit jeté et brossé sur des bâtiments à caractère rural.
- Enduits taillé sur du bâti XIX^e siècle.

Ces normes seront remplacées par un seul texte d'indice P 15-307 dérivé de la pré-norme européenne ENV 413-1 et le terme de « chaux artificielle » devrait être abandonné.

⁷ Les gores ou arènes granitiques sont des sables provenant de la désagrégation de roches granitiques. Ils seront lavés avant l'utilisation, pour être nettoyés et débarrassés des fines et argiles qui présentent l'inconvénient d'hydrolyser les mortiers provenant des microfissures (faïençage) de retrait dues à l'accélération de la prise.

6.4 LES BADIGEONS

Connues depuis l'Antiquité, les peintures à la chaux autrement appelées badigeons sont réalisées sur des supports enduits, lissés, frottés ou décoratifs pour donner un aspect uniforme aux couleurs et aux matériaux.

Faisant corps avec l'enduit, ils le renforcent et le protègent. Ils peuvent avoir un effet curatif bouchant les micro fissures et les faïençages d'enduit. Ils permettent de rattraper les défauts d'aspect (gâchage, plan d'échafaudage, mauvaise dispersion des colorants). Enfin, la chaux assainit : elle écarte les nombreux insectes.

En ce qui concerne le décor, la transparence de la chaux, l'effet que produit l'accumulation des différentes couches de badigeon et la nuance apportée par ces teintes partielles ne peuvent se comparer avec une peinture opaque passée en une seule teinte.

Les badigeons sont passés en deux ou trois couches.

6.4.1 L'UTILISATION DU BADIGEON A TRAVERS LES AGES

Pour retrouver cette technique largement utilisée au cours des siècles, il importe de connaître ses différents emplois à travers l'histoire de l'architecture.

1. Les Romains connaissaient bien la chaux, ils l'utilisaient pour les enduits, pour les stucs et pour les décors peints. Les fouilles archéologiques ont permis de découvrir des parements sur lesquels un badigeon existait, il était souvent passé sur un enduit frais et le décor était souvent exécuté en trompe-l'œil.

2. Au Moyen-Age, il entre dans la réalisation des nombreux décors et estampes ornant les bâtiments civils et religieux, de nombreux témoignages variés et riches en couleurs subsistent encore.

3. La Renaissance à son tour exploitera cette technique dans les bâtiments civils religieux et militaires, où les décors de galeries, pilastres, colonnes en trompe-l'œil et rinceaux sont nombreux.

4. Aux XVII^e et XVIII^e siècles, l'utilisation du badigeon se développe, on l'utilise pour protéger les façades, il devient décor en trompe-l'œil notamment pour permettre d'assurer certaines symétries aux façades. Sur les façades nobles, le décor joue parfois avec la finition de l'enduit l'aspect et les couleurs du badigeon deviennent d'une complexité raffinée.

5. La révolution n'affectera pas son utilisation. Le XIX^e siècle et le début du XX^e siècle nous laissent de nombreux témoignages sur son emploi. On peut constater sa présence sur de nombreuses façades, notamment sur des façades en pierre, la pierre étant en effet rarement laissée nue.

6.4.2 LES TECHNIQUES

La quantité de chaux et d'eau détermine la consistance du badigeon. La fluidité d'un lait de chaux change son aspect. Lorsqu'il est épais, il bouche les pores du support et il est aussi masquant ; s'il est fluide, son effet colorant est plus aquarellé.

On peut utiliser un agent mouillant tel que le « Teepol » pour rendre le lait plus filant, assurer une meilleure dispersion des pigments dans la chaux et supprimer les « fusées » d'oxyde.

On peut également utiliser des fixateurs temporaires : sels d'alun ou alun de potasse pour aider la chaux à fixer les pigments pendant la carbonatation.

Enfin, il est parfois nécessaire d'incorporer un stabilisateur type « polyacétate » de vinyle (PAV 12^e) pour aider la chaux à fixer définitivement les pigments.

Selon le dosage de chaux et d'eau, on obtiendra :

1/ Le chaulage : son utilisation est généralement réservée aux écuries, hangars agricoles. Il a un rôle d'entretien et antiseptique (on peut accroître cet effet en utilisant une chaux fraîchement éteinte). Epais, il est masquant.

- Préparation : 1 volume de chaux pour 1 volume d'eau (un agrégat très fin peut être incorporé).

2/ Le badigeon¹ :

- Préparation : 1 volume de chaux pour 2 volumes d'eau. La coloration s'obtient par incorporation de pigment de terres (ocres, terre de sienna terre d'ombre...) ou d'oxydes.

3/ L'eau forte ou la détrempe :

- Préparation : le rapport de volume de chaux / volume d'eau est de 1 pour 5 soit un volume de chaux pour 5 volumes d'eau. Le fait que l'eau forte contienne deux fois et demie plus d'eau que le badigeon a deux effets : elle est moins épaisse et sa coloration plus transparente. on pourra ajouter un pourcentage de pigments plus important que celui du badigeon (le point de saturation étant de 65% pour les terres et 35 %).

4/ La patine :

- Préparation : 1 volume de chaux pour 2 volumes d'eau. Pour la coloration la saturation survient à 95% du poids de chaux en terres et 55% en oxydes.

6.4.3 DEUX MODES D'APPLICATION SONT EN USAGE

« **A fresco** » : (ou à fresque) le badigeon ou l'eau forte sont appliqués sur l'enduit frais réalisé à la chaux, lorsqu'il commence sa carbonatation² : c'est la technique utilisée par les peintres fresquistes. Le badigeon ou l'eau forte pénétrant l'enduit par imbibition font corps avec lui, le renforcent, le protègent et du même coup deviennent plus résistants.

« **A seco** » : le badigeon est appliqué sur un enduit dit sec : enduit ancien ou ayant déjà fait sa carbonatation. Avec cette technique, le badigeon recouvre simplement le support.

Sur des enduits neufs, on utilisera de préférence la technique « à fresco ».

¹ Les badigeons relèvent du DTU 26.1 annexe 3 – référence AFNOR DTU P 15-201 (mai 1990)

² La chaux durcit en fixant le gaz carbonique de l'air, c'est la CARBONATATION.

6.5 CIMENT PROMPT

Le ciment prompt découvert et mis au point par l'ingénieur Louis Vicat vers 1840 est un ciment naturel obtenu par la cuisson d'un calcaire argileux extrait de bancs homogènes à la base du crétacé du massif de la Chartreuse au nord de Grenoble.

La dureté et la prise très rapide de ce type de ciment naturel l'ont fait utiliser pour des éléments de décor tels que moulures, cordons saillants, corniches, fribages, chaînes d'angle, archivoltes et divers décors.

D'autres utilisations visant à la restitution de pierres sur des monuments anciens ont été faites mais sont à proscrire totalement (ces utilisations ne feront pas l'objet de commentaires particuliers dans ce document).

L'époque florissante de décor en ciment prompt se situe à la charnière du XIX^e et du XX^e siècle. Son prix économique, le faisant préférer à la pierre taillée, pour des éléments complexes et de grandes dimensions.

Quelques immeubles situés sur le territoire de Bagnères-de-Luchon, ont reçu ce type de décoration. Les enduits accompagnant ces décors, réalisés avec un mortier bâtard de ciment prompt et de chaux sont généralement façonnés (ex : coup de fer marquant un faux appareillage.)

La coloration de ces ciments est essentiellement de deux teintes : ocre jaune et grise.

6.5.1 RESTAURATION DE CIMENT PROMPT

1/ Dégradations :

La dureté de ce ciment naturel, lui a valu une assez bonne tenue dans le temps, les dégradations peuvent se résumer ainsi :

- Salissures dues aux gaz d'échappement, à l'action des eaux de pluie, notamment lorsque les ouvrages de zinguerie sont en mauvais état et fuient.
- Développement de mousses, lichen ou micro organismes
 - dus à l'exposition (façade nord).
 - à la proximité d'une végétation importante (arbres, arbustes ou haies d'arbustes)
 - à la présence d'humidité dans les maçonneries...
- Fissurations dues à :
 - des tassements généraux de l'immeuble,
 - une mauvaise mise en œuvre du ciment prompt (faïençage)
 - un mauvais état de la maçonnerie (ou des supports d'éléments moulurés) sous-jacente.
- Des décolllements dus au mauvais état des maçonneries liés à des phénomènes d'infiltration des eaux et à l'action du gel et du dégel.

2/ Salissures :

Les salissures peuvent facilement se décoller à l'aide de nettoyeurs chimiques ou par un sablage très léger, ce qui permet de retrouver la couleur originelle du ciment prompt.

Dans les cas extrêmes, on pourra avoir recours à une peinture, en veillant à faire ressortir par un rechapissage léger et harmonieux les éléments de modénature.

3/ Mousses, lichens, micro-organismes :

Les mousses, lichens et micro-organismes peuvent facilement s'éliminer par un traitement à l'aide de nettoyeurs biocides. Mais il faut toujours rechercher les causes de leur développement et réaliser les opérations nécessaires pour éviter leur réapparition.

4/ Fissurations :

Les fissurations, si elles ne comportent pas la stabilité de l'ouvrage, ou celle des éléments fissurés, pourront être ouvertes et mastiquées avec un produit de même nature.

Dans les cas extrêmes, il faudra recourir au remplacement des éléments abîmés, à l'identique pour la forme et la nature des matériaux.

5/ Décollements :

Il faudra alors procéder à la réfection totale des enduits en veillant à conserver tous les éléments de modénature, soit dans un enduit au ciment prompt de même aspect et de même coloration que celui existant, soit dans un enduit présentant les mêmes aspects de surface et de couleur que l'existant.

Conclusion :

On s'attachera toujours à conserver les façades en ciment prompt dans leur état naturel afin de conserver :

- la couleur ou le jeu des couleurs naturelles de ce matériau,
- les effets de surface souvent d'une grande subtilité (parties lisses, éléments brossés ou grattés, grain fin, gros grain etc...)

Les techniques employées pour la restauration ne devront pas être mutilantes ou abrasives. La réparation de décors et moulures devra retrouver et respecter les formes, les profils, les états de surface la couleur et le matériau de l'élément réparé.

Dans les cas extrêmes, on pourra peindre ces décors de façade : on utilisera pour cela des peintures minérales (badigeons, eaux fortes...) ou des peintures non filmogènes à l'exclusion de toutes peintures imperméabilisantes ou autres revêtements plastiques.

6.6 PEINTURES

On envisagera parfois de peindre les façades d'un immeuble pour lui redonner son décor disparu, pour améliorer sa présentation, ou pour protéger les matériaux trop fragiles ou altérés.

Les produits utilisés pour atteindre ces objectifs devront répondre à deux règles fondamentales :

1° Respect du support

2° Parfaite réversibilité.

Respecter le support c'est ne pas modifier sa nature et sa composition chimique, ne pas altérer son aspect de surface et surtout ne pas risquer de compromettre sa résistance au vieillissement notamment en enfermant l'humidité.

Etre parfaitement réversible c'est pouvoir être retiré facilement à tout moment sans que l'opération n'altère, ne blesse, ne détériore ou ne modifie la nature et l'aspect du support.

6.6.1 LES PRODUITS

Les produits utilisables en façade sont à classer en cinq grandes familles :

1/ La famille de type badigeon : peintures minérales à la chaux, très largement utilisées depuis l'Antiquité, elles ne sont pas filmogènes, ont une forte porosité et une valeur curative. Elles sont totalement aptes à la restauration.

2/ La famille de type minéral silicate et organo-minéral : elles ne sont pas filmogènes, ont une forte micro porosité mais présentent la fâcheuse propriété de modifier irréversiblement le support sur lequel elles sont appliquées. En durcissant, elles se cristallisent avec le support rendant impossible un retour en arrière. Elles sont inaptes à un travail de restauration mais peuvent convenir dans des interventions sur des immeubles construits en béton ou en parpaings d'aggloméré.

3/ La famille pliolite : ces peintures présentent une micro porosité moyenne et une absence de caractère filmogène. Elles sont généralement auto-lavables. On considère qu'elles permettent une certaine réversibilité mais l'usage de solvants dissout la molécule qui migre dans le support¹⁰ et y bloque la micro porosité de manière irréversible. (Pour éliminer totalement l'effet pervers du produit il faut sabler mais on ne respecte plus l'intégrité du support.) Elles peuvent toutefois être utilisées dans certaines restaurations.

4/ La famille du type vinylique ou acrylique : ces peintures en formule aqueuse ou formule solvant présentent un caractère filmogène d'où une micro porosité médiocre, tension sur les supports, gonflement de la molécule de liant en présence d'humidité. Elles sont inaptes à la restauration mais peuvent convenir dans des interventions sur des immeubles construits en béton ou agglomérés.

5/ La famille des revêtements plastiques et imperméabilisants : ces produits totalement filmogènes d'une micro porosité parfois médiocre souvent inexistante, présentent l'inconvénient majeur de bloquer l'humidité à l'intérieur du support. Leur utilisation présente un caractère d'irréversibilité totale. Ils sont absolument inaptes aux travaux de restauration. Ils peuvent être utilisés après un examen du bâti sur des immeubles construits en béton ou agglomérés.

¹⁰ Support ou fond recevant une peinture ou un revêtement mince.

6.6.2 REGLEMENTATION

Hormis le cas des badigeons traité en annexe 3 du D.T.U. 11 26.1¹² sur les enduits au mortier de ciment de chaux et de mélange plâtre et chaux aérienne, la nature des produits de peinture et leur mise en œuvre sont réglementées par deux types de documents normatifs :

1/ Les normes d'essai¹³ : qui définissent des spécifications et des méthodes d'essais. Elles permettent le classement des revêtements vendus dans le commerce en fonction de leurs performances.

2/ Les normes de mise en œuvre¹⁴ : (nouvelle appellation du DTU) qui définissent le domaine d'application et les opérations successives de mise en œuvre des revêtements. Elles constituent les règles de l'art.

CLASSIFICATION DE LA NORME NF P 84-403

	D1	D2	D3	I
<i>Nature destination</i>	Revêtements hydrofuges ou décoratifs destinés à améliorer le comportement à l'eau et l'autolavabilité des supports sains, poreux ou faïencés.			Revêtements techniques d'imperméabilité destinés à assurer ou rétablir l'imperméabilité aux eaux de ruissellement des supports fissurés.
<i>Définition</i>	Maintien de l'aspect d'origine du parement ou aspect peu différent	Décoration des surfaces en changeant ou en restaurant leur aspect. Protection superficielle	Décoration des surfaces, Protection superficielle pouvant masquer la faïencage du support.	I1 Traitement de la micro fissuration existante du support ($\leq 0,2$ mm.) I2 Traitement de la micro fissuration existante du support ne dépassant pas 0,5 mm. I3 Traitement de la micro fissuration existante du support ne dépassant pas 1 mm. I3 Traitement de la micro fissuration existante du support ne dépassant pas 2 mm.
<i>Nature des revêtements</i>	Hydrofuge Lasure béton	Peintures micro-poreuses pour façade (conformité à NF T 30 804	Revêtements semi-épais (conformité à NF T 34-720). Revêtements plastiques épais (conformité à NF T 30-700).	Revêtements curatifs de la façade (conformité à NF P 84-402 et 403).

¹¹ Document Technique Unifié.

¹² Référence AFNOR DTU 15-201 (mai 1990).

¹³ La norme NF P 84-40 définit trois classes de revêtements à base de polymères pour la réfection des façades en service. Chaque classe est affectée d'indices en fonction des performances et de la nature des revêtements.

¹⁴ DTU 59.1 Travaux de peinture (en révision Norme NF P 74-201) / DTU 59-2 : Travaux de RPE sur béton et enduits à base de liants hydrauliques (Norme NF P 74-202) / DTU 59.3 Travaux de peinture de sols (Norme NF P 74-203) / DTU 42.1 : Réfection des façades en service par revêtements d'imperméabilité (Norme NF P 84.404).

7. MODÉNATURE

7.1 ROLE ET FONCTION

La modénature est le terme employé en architecture pour définir le profil des éléments moulurés : on parle par exemple de modénature d'une corniche. Par extension, le terme de modénature est employé pour citer l'ensemble des ornements architecturaux présentant des moulures, voire de simples reliefs.

On distingue :

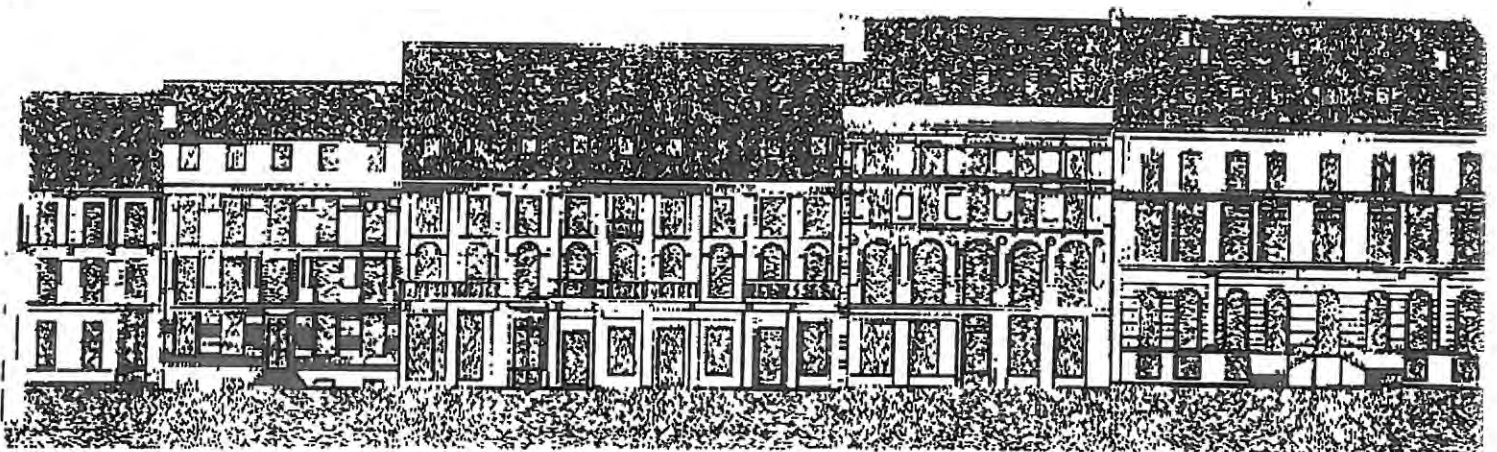
- Les **corniches** ; elles servent à couronner le sommet d'un mur. Le terme de corniche est parfois utilisé pour désigner des ornements en saillie.
- Les **bandeaux** ; ils correspondent à des moulures horizontales peu saillantes, qui indiquent souvent la limite d'un sol ou d'un plancher mais aussi le niveau supérieur de l'allège des fenêtres.
- Les **encadrements de baies, portes et fenêtres**.
- Les **piastres et colonnes** qui rythment les verticales.

La modénature a un rôle important dans :

- La **présentation du bâti** : l'ensemble des moulures de la façade permet de diminuer ou accentuer les jeux d'ombre et de lumière.
- La **protection contre les intempéries** : les moulures horizontales permettent de concentrer les eaux de ruissellement et de les éloigner de la façade.

La fabrication des modénatures profilées en mortier nécessite :

- Des **moyens d'accroche au parement**.
- Des **armatures de renforcement et de cohésion de la moulure**.
- Des **mortiers pouvant être mis en œuvre avec des épaisseurs conséquentes**.



Importance de la modénature qui scande la façade. L'absence de modénature (deuxième façade en partant de gauche), crée une rupture de rythme.

7.2 MISE EN OEUVRE

7.2.1 ARMATURES ET GABARITS

L'armature d'une mouleure est nécessaire pour donner du corps et de la rigidité. Elle doit permettre une bonne accroche du mortier. Elle ne doit pas s'altérer à l'humidité ou au contact des mortiers, et doit posséder des variations dimensionnelles compatibles avec les matériaux utilisés.

Deux moyens sont utilisés :

1/ Approche à la forme

Approche à la forme de la mouleure avec des éléments de hourdage de la maçonnerie. Cette méthode est surtout employée dans le cas de maçonnerie en briques mais également avec des maçonneries en pierres. Afin d'obtenir le maximum d'accroche du mortier sur les éléments maçonnés en saillie, il faut piquer la surface en favorisant les contre-pentes.

2/ Armatures

Autrefois, l'utilisation d'os était fréquente (os de moulon), en particulier dans les régions de plâtre. L'armature ainsi fournie résistait bien à l'oxydation et avait l'avantage de posséder un coefficient de dilatation proche de celui des mortiers. Si la mise en œuvre de telle méthode est encore possible, on emploie plus facilement aujourd'hui des éléments métalliques tels l'acier inoxydable ou le laiton.

3/ Gabarit

Le gabarit est l'outil de calibrage de la mouleure. Le frottement et la mise en forme du mortier supposent qu'il soit réalisé dans un matériau résistant.

En général, le gabarit est fabriqué dans une feuille de métal, fixé sur une planche en bois.

Le gabarit est fixé sur un « chariot » qui est déplacé, « traîné » sur un « chemin » composé de deux règles fixées sur le mur.

7.2.2 MATERIAUX ET DOSAGES

La réalisation de modénatures profilées suppose l'utilisation de mortiers d'épaisseur importante ; en pratique, deux types de mortiers sont utilisés :

- Chaux et prompt
- Plâtre et chaux

1/ Chaux et ciment prompt

Le dosage est fonction de l'épaisseur donnée à la mouleure.

Pour une mouleure de 10 à 15 cm. de saillie il est nécessaire d'utiliser :

- 10 volumes de sable
- 7 volumes de ciment prompt
- 3 volumes de CL ou de NHL

Ce dosage offre un temps d'ouvrabilité de 8 à 10 minutes.

La fabrication d'une mouleure de 3 à 6 cm. de saillie demande

- 10 volumes de sable
- 4 volumes de ciment prompt
- 3 volumes de CL ou de NHL

Le dosage de ciment prompt peut être dégressif lors de la finition, afin d'augmenter l'ouvrabilité sur les passes finales. Il est conseillé de choisir un sable toujours propre et de préférence siliceux.

2/ Plâtre et chaux

Le dosage est le suivant :

- 3 volume de plâtre gros
- 2 volumes de sable
- 1 volume de CL

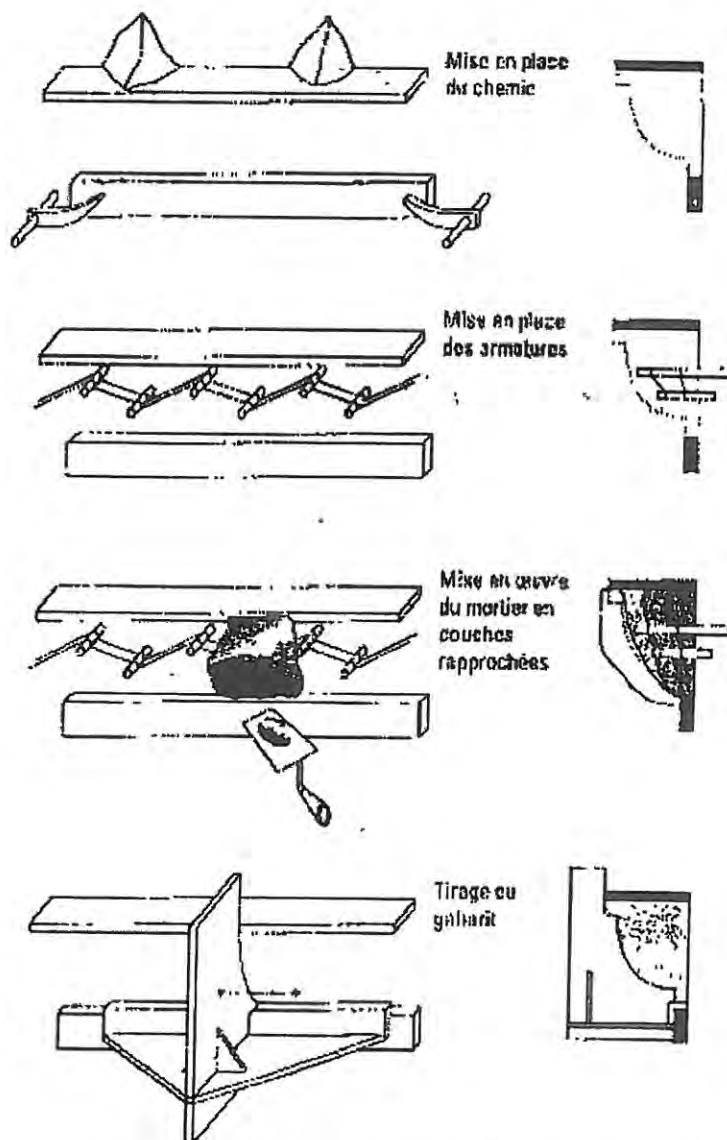
Ce mortier doit être gâché très serré et sans adjuvant. Il ne faudra en aucun cas utiliser des liants hydrauliques mélangés au plâtre.

7.2.3 ELEMENTS SCULPTES OU RAPPORTÉS

La réalisation d'une corniche à modillons peut être mise en œuvre de deux manières :

- Trainage de la corniche au fer et taille en creux.
- Trainage de la corniche et ajouts de modillons ou tout autre élément de décor fabriqués au moule et collés sur place.

Mise en œuvre d'une moulure trainée



7.2.4 ELEMENTS MOULES

Pour les ornements importants (chapiteaux, encadrements, pilastres, etc.) la technique la plus utilisée est celle du moulage. L'empreinte du modèle à reproduire est faite avec de la résine de polymère. Une première épreuve est réalisée et complétée. Puis une seconde empreinte est faite pour servir de base à la reproduction du nombre d'élément nécessaire.

7.2.5 FINITION

Les corniches craignent le ruissellement de l'eau. Elles doivent donc être protégées si nécessaire à l'aide d'une feuille en métal (zinc, cuivre) munie d'une goutte d'eau.

Les moulures doivent être protégées par un badigeon éventuellement adjuvanté d'huile de lin ou une peinture adaptée au support (voir le chapitre PEINTURE). Une bonne conservation de la modénature ne peut être garantie que par des travaux d'entretien réguliers.

7.2.6 TRAVAUX DE RESTAURATION

Pour les travaux de restauration, le gabarit doit reproduire le profil existant. Les reprises ponctuelles peuvent être mise en œuvre en raccord avec les mêmes matériaux constitutifs de la moulure et après purge de la partie dégradée.

8. POLYCHROMIE

Il ne faut pas sous-estimer la polychromie des édifices anciens (voir rapport de présentation).

Le dessin des façades, (surtout celles qui sont ornées d'une modénature) s'accompagnaient souvent d'une mise en couleur. Le meilleur exemple encore visible sur place est celui de la villa Santa-Maria dans le quartier de la Pique.

Pour les édifices de catégories A, B et C on joindra une étude de coloration à toute demande concernant des travaux neufs ou modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment (ravalement, mise en peinture, ...). Cette étude pour être complète prendra notamment en compte l'environnement, la couverture, l'enduit, les pierres, les menuiseries. Des références précises de nuanciers accompagnées d'échantillons seront fournies.

Pour tous les édifices sur lesquels la présence de polychromie ancienne peut être pressentie sous la teinte actuelle, des sondages doivent être effectués et des prélèvements fait par une entreprise ayant des compétences reconnues.

Le projet de mise en couleur sera défini sur la base de ces observations.

9. PIERRES DE TAILLE

A Bagnères-de-Luchon il n'existe que peu de façades réalisées entièrement en pierre de taille. La pierre de taille est essentiellement utilisée comme élément ornemental et architectonique :

- encadrements de porte et de baies
- emmarchements, escaliers, perrons
- consoles et dalles de balcon

Lors d'un traitement des parements de pierre existants : on évitera toute technique risquant d'endommager l'épiderme de la pierre (bouchardage, disques à poncer, meuleuses, chemin de fer, sablage ...).

9.1 RAVALEMENT

Le nettoyage d'ouvrages en pierre de taille est un traitement curatif dans la mesure où il permet l'élimination des salissures constituées de suies, poussières, gras et autres produits nocifs et incompatibles avec les matériaux anciens ayant pénétré à l'intérieur du matériau.

L'objectif du ravalement est d'assurer la suppression des salissures chimiques ou biologiques sans porter atteinte aux matériaux constitutifs de la façade et en respectant son aspect de surface.

9.1.1 PROCÉDES ENVISAGEABLES :

1/ Lavage à l'eau sans pression

Lavage à l'eau sans pression, par nébulisation, par ruissellement et par alternance.

Cette opération sera effectuée après vérification des joints et de l'étanchéité des menuiseries.

Cette méthode qui respecte l'état de surface offre l'intérêt d'éliminer en partie les sels solubles se trouvant à l'intérieur de la pierre. Elle a une action thérapeutique sur le parement. Il est interdit de l'utiliser en hiver.

Si le lavage doit s'accompagner d'un brossage, il conviendra d'utiliser des brosses douces, les brosses métalliques devant absolument être proscrites.

2/ Lavage à l'eau sous pression

Ce procédé n'est acceptable que lorsque le bon état du parement est certain et à condition que la buse utilisée ne soit pas trop près du parement, la pression étant contrôlée.

Pour cette opération, il conviendra au préalable de procéder à un rejointoiement, car il y a des risques importants d'infiltration, en particulier dans le cas de pierres poreuses, et des risques plus importants de pénétration des sels solubles.

Ce procédé est à proscrire pendant l'hiver et pour les parties fragiles aussi bien des parements que des sculptures.

3/ Utilisation des moyens chimiques

Ce procédé est acceptable après vérification des joints et sous réserve d'utiliser le nettoyant adapté à la nature du support et à la nature des salissures.

Les produits utilisés doivent avoir fait l'objet d'essais par le Laboratoire de Recherche des Monuments Historiques et du CEBTP.

Il est conseillé de procéder à des essais sur place pour déterminer le type de produit et le dosage à utiliser.

4/ Gommage

Les produits utilisés pour le gommage sont à base de microfine de verre, de carbonate de calcium, ...

L'application de ce procédé doit être très minutieusement contrôlée, pression, granulométrie et distance doivent faire l'objet d'essais préalables afin d'éviter toute abrasion de l'épiderme du support.

Ce procédé n'est pas curatif, puisque les sels nocifs ne sont pas éliminés.

9.1.2 PROCÉDES A PROSCRIRE

D'une manière générale toutes les techniques abrasives ou mécaniques sont à proscrire car elles retirent l'épiderme de la pierre ou de la brique et engendrent un processus de destruction irréversible. De plus elles altèrent et effacent les traces de taille, lavage, marques de tâcherons, détails de moulures et sculptures.

SABLAGE A SEC**SABLAGE HYDRONEUMATIQUE****BOUCHARDAGE**

Manuel ou pneumatique.

MEULE ou CHEMIN DE FER

Outre les dégradations qu'elles provoquent, ces techniques n'ont aucune valeur curative.

LAVAGE A L'EAU CHAUDE

Ce procédé provoque des chocs thermiques importants surtout sur les moulures, les reliefs et les parties fragiles.

VAPEUR SECHE

Mêmes remarques que pour le lavage à l'eau chaude.

9.2 REPARATION RESTAURATION

Si la pierre n'est pas détériorée, il n'y a pas lieu de faire un regrattage, un nettoyage par lavage ou par gommage permettra d'éliminer la poussière, les salissures ou les micro-organismes qui l'altèrent.

Trois types de restauration peuvent être envisagés, mais ils requièrent tous de l'entrepreneur, une technicité confirmée :

9.2.1 REMPLACEMENT DE L'ELEMENT DEGRADE

Cette solution est nécessaire lorsque la pierre n'assure plus sa fonction d'élément porteur. On la remplacera par une pierre de même nature et de même couleur qui sera taillée à l'identique avec le même traitement de parement.

9.2.2 RESTAURATION PAR « CICATRISATION »

Il s'agit de remplacer une partie malsaine de la pierre par une pierre saine et présentant les mêmes caractéristiques que la pierre ancienne.

On procède à un refoilage de la partie malade jusqu'à atteindre une zone saine, puis on taille une nouvelle pierre qui sera alors incrustée. Le traitement du parement sera identique à l'ancienne pierre.

9.2.3 RESTAURATION PAR REAGREAGE

Ce traitement est plus couramment utilisé car plus économique que la restauration par cicatrisation, il consiste à remplacer la partie malsaine après l'avoir refoillée par un mortier de réparation de la pierre de même texture, de même dureté et de même couleur que la pierre. On reproduira les moulures, sculptures ainsi que les états de surface.

10. TOITURES

Luchon étant une ville exposée à une vue plongeante depuis les montagnes qui l'environnent, les caractéristiques des toitures revêtent une importance particulière.

10.1 PENTES

Pour les bâtiments anciens, les toitures devront respecter la pente originelle sauf dans le cas d'un retour antérieur jugé préférable (restitution) attesté par une étude historique, des traces anciennes, etc.

10.2 MATERIAUX DE COUVERTURE

Le matériau traditionnel de couverture est l'ardoise. On privilégiera les ardoises épaisses à bords éclatés ainsi que la pose au clou.

L'emploi de la tuile peut-être maintenu sur les bâtiments anciens dont l'architecture a été originellement conçue pour ce matériau de couverture. Dans ce cas, elle sera de coloris et de modèle identique aux tuiles en place.

Les bois neufs mis en œuvre devront respecter les sections et les moulurations utilisées aux époques constitutives de l'édifice concerné.

Les bois ne présenteront pas de finition d'aspect vernissé brillant.

Si le bâtiment a un caractère rural ou vernaculaire, le bois pourra être laissé apparent mais devra être teinté en sombre.

10.3 OUVRAGES DE TOITURES

Les ouvrages de toitures (solins, noues, arêtiers) seront traités de façon à dissimuler les pièces d'étanchéité, sauf dans les cas de restitution ou de restauration d'éléments anciens. Lorsque les ouvrages d'étanchéités (noues, gouttières, descentes, ...) sont apparents, ils seront réalisés avec des matériaux non réfléchissant (zinc prépatiné, ...).

10.3.1 SOUCHES DE CHEMINÉES

Qu'elles soient gaines de feu ou de ventilation, elles doivent toutes faire l'objet de soins attentifs.

Les souches anciennes seront restaurées ou remplacées à l'identique, y compris leurs accessoires, mitres et éléments décoratifs.

Les souches de cheminées nouvelles doivent être implantées, en partie haute des toitures et avoir une section suffisante. Les mitres de couronnement en béton manufacturé (aspirateurs de cheminée), métallique, ou inox sont interdits. Les conduits de fumée en inox sont interdits.

Les souches neuves se conformeront aux typologies anciennes.

10.3.2 LUCARNES

La grande variété de type, de forme et de décoration des lucarnes est un élément important de la richesse patrimoniale de la ville de Bagnères-de-Luchon.

Les lucarnes anciennes doivent être conservées et restaurées ou remises en valeur selon les caractères des typologies précisées dans les documents annexes.

Les lucarnes nouvelles devront rester conformes aux modèles typiques du secteur concerné.

Toute intervention les affectant doit être engagée avec un soin particulier.

Des relevés préalables doivent être dressés, ils comprendront tous les plans, coupes, élévations, à 5 cm par m. Seront joints également : les détails de construction avec les sections, le relevé des ornements, de la mouluration, les types de matériaux utilisés et une couverture photographique.

Le projet de restauration sera basé sur cette étude, la restauration à l'identique sera privilégiée après suppression des éléments adventices.

Des formes plus contemporaines peuvent être envisagées pour les lucarnes à créer. Dans ce cas, le projet s'appuiera sur les typologies existantes (voir Rapport de Présentation pages 138 et suivantes).

Leur implantation doit correspondre aux axes des travées des façades.

10.3.3 CHASSIS DE TOITURE

Dans tous les cas, leur cadre sera assorti à la couverture et leur emplacement, leur nombre et leur grandeur, devront être étudiés de manière à ne pas compromettre l'identité architecturale de l'édifice et de son environnement. Les châssis de toiture de type « velux » pourront être tolérés à condition que leurs dimensions soient limitées, qu'ils soient contenus dans le plan de toiture, sans faire de saillie, la plus grande longueur étant dans le sens de la pente et qu'ils soient implantés sur les travées des élévations.

10.3.4 OUVRAGES D'ETANCHEITE

Les ouvrages de toitures (solins, noues, arêtières) seront traités de façon à dissimuler les pièces d'étanchéité, sauf dans les cas de restitution ou de restauration d'éléments anciens. Lorsque les ouvrages d'étanchéité (noues, gouttières, descentes, ...) sont apparents, ils seront réalisés avec des matériaux non réfléchissants (zinc prépatiné, ...).

10.3.5 ORNEMENTS

La restauration ou le remplacement à l'identique des ornements de couverture anciens, épis de faîtage, crêtes, ... est impératif.

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES – Document dressé**11. MENUISERIES EXTERIEURES**

Une menuiserie mal dessinée peut nuire à l'esthétique d'une façade entière. Dans tous les cas, les menuiseries extérieures (portes, fenêtres, contrevents...) devront être adaptées à la forme de la baie, à la typologie des mêmes éléments du secteur ainsi qu'au caractère de construction de l'édifice.

11.1 PORTES

Les portes anciennes doivent prioritairement être conservées et restaurées. Les pièces verrouillées ou cassées doivent être remplacées à l'identique et le profil des moulures respecté. Dans chaque cas, l'ensemble des ferrures anciennes (heurtloirs, pentures, clous...) devra être soigneusement déposé en vue d'une repose après travaux ou d'une reprise à l'identique.

En cas de remplacement complet rendu nécessaire par l'état de conservation de la porte, la nouvelle porte sera fabriquée à l'identique de l'ancienne ou sur la base d'un ouvrage de même style (voir les typologies).

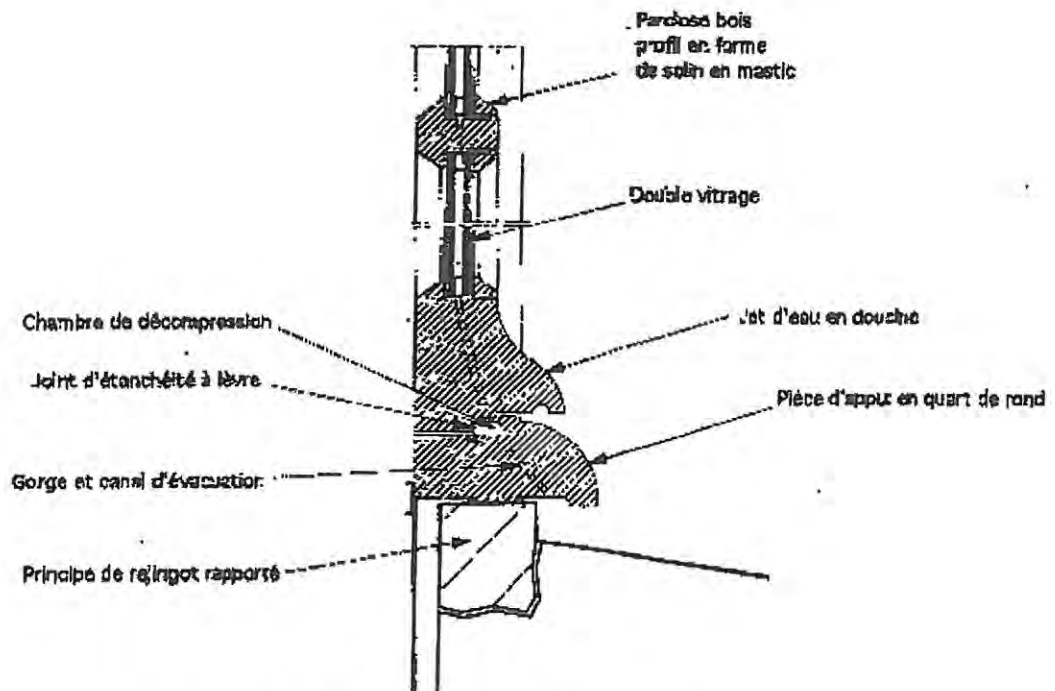
Le projet fera l'objet d'un dessin à une échelle de 5 cm par m accompagné du profil des moulures.

11.2 FENETRES

La répartition des petits bois doit être en accord avec le style de la façade. Sur les façades anciennes, les fenêtres sans petits bois de répartition sont interdites, elles transforment les baies en trous béants qui nuisent au dessin de la façade. Tout projet devra être accompagné d'un dessin de détail des fenêtres mettant en évidence la répartition des petits bois et les détails de moulures et de profils.

Le bois est le matériau à privilégier, la finition sera peinte.

Dans le cas de menuiseries comportant un vitrage isolant, les profils anciens seront adaptés à ce produit.

**11.3 ORNEMENTATION EN BOIS CHANTOURNE**

On s'attachera à conserver les éléments en place. Le remplacement devra se faire à l'identique de l'existant.

Sur les édifices neufs, les extensions et les surélévations, la création contemporaine n'est pas à exclure.

12. BALCONS

Par les rythmes qu'ils impriment aux façades, les balcons participent activement à la qualité des espaces publics.

Lorsqu'ils font partie intégrante du style d'une façade, les balcons anciens ne peuvent être détruits. Ils devront être restaurés à l'identique.

Caractères généraux rencontrés :

- balcon continu sur toute la façade
- balcons discontinus mais hiérarchisés selon la composition de la façade : ils évitent la monotonie
- faible saillie : s'intègre à une modénature de façade
- consoles : elles rythment les horizontales

Il est recommandé de requalifier les balcons récents (XX^e siècle) dont les proportions exagérées sont en rupture avec l'échelle du bâti et les typologies rencontrées.

13. FERRONERIES

13.1 GENERALITES

Depuis l'époque romaine, les métaux sont utilisés pour le bâtiment, dans des domaines très divers. Le fer forgé a été le seul connu pendant très longtemps. L'habileté des artisans à créer des modèles remarquables dès le Moyen Age (grilles en fer forgé du cloître de la cathédrale Notre-Dame du Puy – XII^e siècle), les techniques évoluant, le fer forgé a été utilisé de plus en plus souvent et toujours avec une habileté croissante. Les barres autrefois livrées étaient préparées au marteau à la main ou au marteau-pilon, ce qui donnait un aspect moins sec qu'aujourd'hui et un métal plus « creux », plus facile à travailler. Ces fers étaient souvent préparés au bois ce qui les rendait moins durs. Le fer se forgeait donc plus facilement qu'aujourd'hui.

Les créations furent donc multiples : aux barres de fer sont venues se rajouter dès le règne de Louis XIV des tôles découpées et dorées, recourbées au marteau. Sous Louis XV, d'autres métaux tels que le cuivre furent introduits dans la composition des fers forgés.

La fonte a progressivement remplacé le fer forgé dès le XVIII^e siècle pour le supplanter au XIX^e siècle. La finesse propre au fer forgé a disparu au profit des formes plus empesées dues au moulage de la fonte.

Les principaux usages sont :

- les marquises, les verrières et les auvents
- les garde-corps de fenêtres
- les garde-corps de balcons
- les lambrequins de stores
- les impostes de portes
- les portes
- les pentures et trous de clefs
- les mains courantes d'escalier
- les supports d'enseignes
- les supports de bec-de-gaz
- les ensembles de grilles de parcs.

Bagnères-de-Luchon possède dans ce domaine de très nombreux exemples allant du XVIII^e au XX^e siècle. Des témoins vénérables sont encore en place et méritent une conservation. Les témoins plus modestes contribuent à enrichir l'espace urbain.

13.2 RESTAURATION DES FERRONNERIES

La principale attaque provient naturellement de la corrosion des métaux. Celle-ci peut provenir :

- de la transformation en rouille
- d'attaques acides
- d'effets galvaniques par attaque des métaux entre eux (Cuivre-Zinc, Cuivre-Aluminium).

Le meilleur moyen en dehors des effets galvaniques qu'il suffit de supprimer est d'avoir recours à un nettoyage qui doit s'effectuer soit par :

- brosseage
- piquage
- brûlage

Cette opération faite, il convient de protéger l'élément en fer forgé au moyen de vernis phosphoriques transparents ou colorés ou des peintures à base de phosphore.

Des détériorations plus sérieuses peuvent intervenir sur les assemblages ; dans les cas anciens, on tâchera de changer les fers abîmés par des fers de même nature avec des assemblages par tenons et mortaises, proches des assemblages anciens.

Des opérations similaires peuvent être conduites à ceci près que la fonte cassée ne peut pratiquement pas se souder et qu'il faut procéder à un remplacement pur et simple.

Le fer forgé et les éléments en fonte seront brossés à la brosse métallique ou décapés à la flamme, passés au minium et repeints.