

# ZONE UB

**La zone UB est une zone d'extension des noyaux anciens de Campan et de Sainte-Marie.  
Avec un secteur UBa pour Pla de La Bereu, quartier isolé récent d'habitat groupé.**

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

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

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

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

### **1 - Rappels :**

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

### **2 - Sont interdits :**

- 2.1- Les constructions, installations et lotissements à usage industriel,
- 2.2- Les constructions et installations, à usage agricole et d'élevage,
- 2.3- Les constructions et installations à usage d'artisanat sous réserve des conditions fixées à l'article 2,
- 2.4- Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 2.5- Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation principale,
- 2.6- Les installations et travaux divers sous réserve des conditions visées à l'article 2,
- 2.7- Les installations classées sous réserve des conditions visées à l'article 2,
- 2.8- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 2.9- Le dépôt de véhicules et de matériaux.

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

### **1 – Rappels :**

- 1.1- l'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration de travaux exemptés de permis de construire dans les conditions prévues à l'article L.422.2 du code de l'urbanisme,
- 1.2- les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.430.1 c du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites),
- 1.3- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

- 2.1- Les constructions et installations à usage d'artisanat nécessaires à la vie du centre-bourg, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins,
- 2.2- Les installations et travaux divers à condition que ce soient des terrains de jeux, de sports ou des aires de stationnement ouvertes au public.
- 2.3- Les installations classées si elles sont nécessaires à la vie du centre-bourg ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

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

### **1 - Accès**

Les accès sont soumis à permis de voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Des aménagements particuliers pourront être imposés dans l'intérêt de la sécurité le long des Départementales 918 et 935. En particuliers les portails et entrées de garage devront être aménagés de façon à ce que la circulation générale ne soit pas gênée pendant la manoeuvre des ouvrants.

### **2 - Voirie**

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

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

L'ouverture des voies nouvelles publiques ou privées desservant plus de deux terrains ou deux logements est soumise aux conditions minimales suivantes :

### **2.1. Voies en impasse :**

Les voiries en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible.

Elles devront avoir au minimum :

\* 4 mètres de chaussée pour les voies en impasse desservant au plus 6 logements.

\* 5 mètres de chaussée lorsque le nombre de logements est supérieur à 6.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères, puissent tourner.

### **2.2 Autres voies :**

Elles devront avoir au minimum :

\* 6 mètres de plate-forme et 4 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation.

\* 8 mètres de plate-forme et 5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation.

Dans tous les cas, les voies nouvelles devront se mailler avec les voiries existantes.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

Un cône de vision doit être gardé à tous les carrefours, au niveau des clôtures et haies végétales, pour éviter tous problèmes de sécurité.

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

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

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

### **1 – Eau potable :**

Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2 – Eaux usées :**

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

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

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

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

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

### **3 – Eaux pluviales :**

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

#### **4 – Autres réseaux**

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain sur les parcelles.

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

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

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

L'implantation des constructions nouvelles se fera de telle sorte que, soit la construction principale, soit un mur plein (annexe), jouxte l'alignement du domaine public ou la limite qui en tient lieu.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour :

- des agrandissements ou aménagements de constructions existantes ;
- pour des constructions nouvelles sur des parcelles où existe déjà une construction implantée à l'alignement,
- pour être en cohérence avec les constructions anciennes existant dans le voisinage qui seraient en recul,
- le long de l'axe de la D 935 et 918 où un recul de 10m est imposé.

Dans tous les cas, les clôtures doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

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

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

##### **1 – Limites séparatives latérales**

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales, sur une profondeur maximum de 30 m, à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

##### **2 – Recul sur les limites séparatives latérales et postérieures**

Par rapport à la limite séparative arrière ou lorsque les constructions ne jouxtent pas la ou les limites et au-delà de cette profondeur de 30 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

##### **3 – Cas particuliers**

Des implantations autres que celles définies au § 7-1 et 7-2 ci-dessus peuvent être autorisées :

- pour les bâtiments et installations des services publics,
- dans les lotissements et ensembles d'habitations à l'exception des bâtiments jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération constituant les limites séparatives des parcelles riveraines,
- s'il existe déjà un bâtiment en limite séparative de volumétrie correspondante (gabarit ou héberge),
- pour les modifications et reconstructions des bâtiments existants, dans leur volume d'origine,
- pour les constructions dont la hauteur maximale est de 3 m en limite séparative et une hauteur totale de 3,5 m au faîtage,

- s'il existe une servitude de cour commune (article L 451-1 du Code de l'Urbanisme),
- pour des raisons techniques ou de sécurité directement liées à la nature ou la destination de la construction ou résultant de la topographie des lieux (murs de soutènement, ouvrages maçonnés...) ou dans un souci de cohérence avec les constructions voisines (par exemple l'égout de toiture à l'aplomb de la limite séparative peut être accepté).

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction jusqu'à l'égout du toit, ou jusqu'au faîtage ; pour les constructions en bordure de rue, à partir du niveau de la rue.

### **2 – Hauteur :**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout du toit.

Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour des équipements spécifiques, nécessaires au bon fonctionnement des établissements de la zone.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 – Conditions générales**

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Il convient également de préserver l'unité architecturale de la vallée de Campan en référence au bâti ancien en maintenant et en mettant en valeur les éléments d'architecture existants caractéristiques repris dans les paragraphes suivants. Ceci concerne aussi bien les constructions neuves que les restaurations et agrandissements de constructions anciennes.

### **2 – Terrassements**

Il est interdit de façonner des buttes artificielles en remblais par rapport au terrain naturel. Le terrain naturel sera restitué après travaux.

Les murs de soutènements en enrochements apparents sont interdits à l'exception de ceux nécessaires à la protection contre les risques naturels.

### **3 – Volumes**

Volumes simples, forme principale allongée, orientation en harmonie avec celle du quartier qui est fonction de la pente et de l'ensoleillement.

### **4 – Façades**

Les enduits des façades seront d'aspect et de couleur comparable aux anciens enduits à la chaux. Pour ce faire, se référer à la palette de couleur consultable en mairie.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que fausses pierres, faux moellons, fausses briques, faux pans de bois,.. ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, agglomérés de ciment,....

Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les ouvrants, lucarnes, boucails, galeries et cheminées devront respecter les aspects et orientations traditionnels.

Les ouvrants, lucarnes, galeries seront de préférence en bois, leur teinte devra se rapprocher de la couleur bois sans jamais être blanche.

Les bâtiments d'activités (commerce, artisanat) auront leurs façades entièrement maçonnées ou bien avec un bardage bois sur au moins le tiers supérieur .

## **5 – Toitures**

Le matériau de couverture sera l'ardoise. Pour les constructions à usage d'activités (artisanales,..) un matériau de type bac-acier pré-laqué ou matériau équivalent de teinte noire ou gris graphite, en harmonie avec les bâtiments voisins est admis.

Les toitures auront au minimum 2 pentes. La pente de toiture des constructions courantes sera comprise entre 80 et 120 %. Une pente plus faible, jusqu'à 45%, pourra être admise pour les constructions à usage d'activités et pour les annexes d'ampleur mesurée et accrochées au bâtiment principal. Pour ces mêmes annexes, un toit terrasse pourra être autorisé si le bâtiment est traité comme un soutènement.

L'entablement des volées de toitures sera de 40 cm maximum, le débord de rive en pignon sera au maximum d'un chevron ajouté à la volée soit environ 12 cm.

Les jours de toiture prendront la forme des lucarnes traditionnelles.

Les parties vitrées en toiture sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas en saillie et qu'elles soient inférieures à 1m<sup>2</sup>.

Les souches de cheminées seront de préférence exécutées près du faîtage et d'un des murs pignons.

Pour les constructions d'intérêt général, d'autres types de toiture pourront être autorisés sur justification technique.

## **6 – Clôtures et entrées de lots**

Les clôtures en limite des voies publiques ou à usage public seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect et les matériaux des façades.

Les fonctions techniques : compteurs gaz, électricité, eau, les boîtes aux lettres, interphones, etc... seront intégrées aux maçonneries d'entrées des parcelles.

Les portails seront en bois ou en métal peint.

Dans les lotissements et groupes d'habitation, les clôtures et portails doivent présenter une harmonie et une unité d'aspect.

Les clôtures comporteront :

- soit un mur plein en pierre ou enduit,
- soit une grille de modèle simple surmontant un mur-bahut d'au moins 80 cm.

Le tout pouvant être doublé d'une haie végétale d'essences locales mélangées et n'excédant pas 1,20 m.

La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au niveau de la voie publique ; si le dénivelé entre la voie et la parcelle est supérieur à la hauteur de clôture autorisée, la hauteur du muret sera au

maximum égale à ce dénivelé (mur de soutènement).

Selon le caractère des lieux, l'édification d'une clôture peut faire l'objet de prescriptions spéciales (nature, hauteur, aspect extérieur) pour des motifs d'urbanisme, d'environnement ou de sécurité.

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

### **12.1 - Localisation du stationnement**

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

Les aires de stationnement doivent comprendre les aires d'évolution et les espaces nécessaires aux manœuvres et opérations de transbordement.

### **12.2 - Normes de stationnement**

Il est exigé :

- constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement,
- les opérations d'ensemble : 0,5 place extérieure par lot privatif, en plus des 2 places par logement du paragraphe précédant,
- constructions à usage de bureaux : deux places par tranche entière de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette,
- établissements à usage commercial, artisanal ou de service : deux places par tranche entière de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette auquel doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires,
- hôtels et hébergements : une place pour une chambre (norme comprenant le stationnement du personnel),
- restauration : deux places pour 15 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant. Cette norme est réduite de moitié pour les hôtels-restaurants disposant déjà de la capacité prévue pour l'hôtellerie,
- constructions et installations collectives :
  - établissements de soins, socio-éducatifs ou maison de retraite : une place pour 3 lits,
  - établissements d'enseignement ou éducatif : 1 place pour 20 élèves ou 2 places par classe,
  - salles de spectacle ou de réunion : 1 place pour cinq sièges ou 1 place par tranche entière de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette.

### **Stationnement des deux roues :**

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la SHON projetée, avec un minimum de 5m<sup>2</sup>.

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10<sup>ième</sup> place sera affecté au stationnement des deux roues.

La norme applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

### **12.3 - Exceptions**

L'obligation de ces normes n'est pas applicable aux aménagements et aux extensions mesurées de la surface hors oeuvre nette des constructions existantes si leur affectation reste inchangée.

Les constructions de logements locatifs destinés aux personnes défavorisées peuvent être dispensées de la réalisation des aires de stationnement exigées ci-dessus.

Lorsqu'une impossibilité objective de réaliser sur l'unité foncière les aires de stationnement exigées ci-dessus pour des contraintes d'ordre technique ou pour des motifs architecturaux, urbanistiques ou

de sécurité publique, le constructeur peut :

- soit réaliser une aire de stationnement sur un terrain situé à proximité (200 m environ) ou obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation;
- soit participer à la réalisation de parcs publics de stationnement conformément à l'article L 421-3 du C.U. lorsque le Conseil Municipal a fixé la valeur forfaitaire d'une place non réalisée.

L'autorité délivrant l'autorisation fixera les modalités retenues selon les propositions présentées par le constructeur.

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

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

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

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

Les espaces non minéralisés doivent être maintenus à l'état de prairies, de culture, de jardins.

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

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

### **3- Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :**

Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 5 unités, il sera créé un espace collectif qui sera planté et aménagé en espace public.

La superficie totale d'espace collectif (place, voie,...) sera de 40 m<sup>2</sup> par lot ou logement, et jamais inférieure à 500 m<sup>2</sup>.

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

1 - Dans le secteur UB :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1.

2 - Dans le secteur UB a :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,4.