

Z O N E U L a

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone ULa correspond au site d'accueil touristique et commercial du projet de la Porte des Pyrénées situé au Bazert en bordure de la future RN 125 sud 2x2 voies.

Cette zone d'urbanisation a fait l'objet d'une étude spécifique conformément à l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme - Amendement Dupont, jointe en annexe 5.5 du dossier de P.L.U.

En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, pris en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le document graphique et en annexe du P.L.U.

La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

ARTICLE ULa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôt commercial, de stationnement ;
- 2 - Les constructions à usage d'habitat ;
- 3 - Les constructions à usage agricole et les serres horticoles ;
- 4 - Les installations classées soumises à autorisation ;
- 5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 6 - Le stationnement des caravanes isolées ;
- 7 - Les terrains de camping ou de caravanning ;
- 8 - Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- 9 - Les installations et travaux divers prévus à l'article R-442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de jeux et de sports et des aires de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE ULa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1 - Les constructions sont autorisées sous conditions de s'intégrer aux principes des aménagements spécifiques joints en pièce 3.1 du dossier de P.L.U.
- 2 - Les constructions ne sont autorisées à conditions qu'elles soient destinées à l'accueil touristique, au commerce et à la restauration.

ARTICLE ULa 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des voies et 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.

En l'absence de voie secondaire, les accès devront être aménagés de telle sorte qu'ils garantissent la sécurité des usagers.

Aucun accès direct n'est autorisé sur la RN 125.

Un seul accès est autorisé sur la RD 8a.

2 - Voies nouvelles :

2.1 - Les caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

2.2 - Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile puissent tourner.

Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

ARTICLE ULa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En application de l'article 39 du décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable par les installations intérieures.

2 - Assainissement :

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

En l'absence de ce réseau, les installations d'assainissement individuel devront être conçues conformément à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome jointe en annexe sanitaire du PLU, ou être conforme à la réglementation en vigueur. Les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

Pour l'assainissement non collectif des bâtiments autres que des maisons d'habitation individuelles, une étude particulière doit être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, et le choix du mode et du lieu de rejet.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

2.3 - Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

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

3 - Electricité - Téléphone :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'électricité.
Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain.

ARTICLE ULa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'assainissement collectif, pour être constructible tout terrain devra présenter les caractéristiques propres à assurer un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE ULa 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle devra être implantée :

- à une distance minimale de 20 mètres par rapport à l'emprise de la future RN 125 en 2x2 voies,
- à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 8a.

ARTICLE ULa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE ULa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

N E A N T

ARTICLE ULa 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE ULa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de la sablière.
La hauteur maximale sous sablière des constructions ne pourra excéder 7 mètres.

ARTICLE ULa 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1 - Les constructions :

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages).

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale pourra être pris en considération, s'il sort du cadre défini ci-dessous. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et justifiant son intégration dans le site.

2 - Les façades :

Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel, et dans les tons gris ou pierre de pays. La couleur blanche est interdite.

Les enduits grossiers de style tyrolien sont à proscrire.

Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

L'utilisation du bois en façade est autorisée.

3 - Les toitures :

Les toitures doivent être en tuiles canal de teinte rouge vieillie, et de pente comprise entre 25 et 35 %. Dans un même ensemble de constructions, les toitures devront être homogènes quant à leur aspect..

4 - Aire de stationnement :

Les aires de stationnement seront situées en partie arrière des constructions, à l'ouest de l'unité foncière.

5 - Enseignes, signalétique :

En façade des constructions le long de la future RN 125 sud 2x2 voies, seules seront autorisées les enseignes s'intégrant harmonieusement au volume et aux façades des bâtiments sans débordement en dehors du volume du bâti.

Le projet d'enseigne devra être joint à la demande de permis de construire.
Devront être clairement mentionnés la forme, les dimensions, la matière, les couleurs, les éléments lumineux qui la composent ainsi que son implantation précise.

Dans le cas de la mise en œuvre d'une signalétique verticale par un totem, à l'abord de l'accès principal de la zone, celui-ci devra avoir une hauteur maximale de 6 mètres ; le support devra être de teinte grise.

ARTICLE ULa 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques et doit correspondre aux besoins de l'opération.

ARTICLE ULa 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

N E A N T

2 - Plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour la qualité du site et la stabilité des sols des terrains pentus et des talus, seront maintenues ou remplacées par repousses ou rejets naturels.

3 - Espaces libres - Plantations :

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Les marges de recul des constructions, le long de la future RN 125 sud 2x2 voies et de la RD 8a, devront être engazonnées.

ARTICLE ULa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,25.