

## ZONE UA

La zone UA regroupe les secteurs urbanisés du noyau ancien du village d'Encausse-les-Thermes, à vocation d'habitat et d'équipements publics.

L'ensemble de la zone est desservi par le réseau public d'assainissement.

L'ensemble de la zone est soumis à l'avis du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine

### **ARTICLE UA-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole, de stationnement,
- Les constructions à destination artisanale excepté celles visées à l'article UA-2,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les terrains de camping ou de caravaning,
- Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public.

### **ARTICLE UA-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

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

L'aménagement et l'extension des installations existantes non classées sous réserve que l'activité développée n'entraîne pas d'incommodité pour le voisinage. L'aménagement et l'extension d'installations classées existantes sont interdits.

Dans le secteur inondable tel que défini au document graphique :

- Les constructions ou installations nouvelles, ainsi que le changement de destination des constructions existantes ou leur extension, sont autorisés à condition que le niveau de plancher bas soit situé à un mètre au-dessus du terrain naturel.
- Les dispositions de l'alinéa 3 s'appliquent également aux constructions ou installations d'intérêt collectif.

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

#### 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.

### Voies nouvelles

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.

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.

## **ARTICLE UA-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### Eau

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

### 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.

- Eaux usées

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

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.

- Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur.

## Electricité - Téléphone

- Electricité

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'électricité.

- Téléphone

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain. Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

## **ARTICLE UA-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

Toute construction nouvelle devra être implantée soit à l'alignement des voies soit au recul des constructions existantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes déjà implantées avec un recul moindre.

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

Les constructions nouvelles devront être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et fossés :

Toute construction doit être implantée à une distance de 4 mètres de part et d'autre de la crête des berges des cours d'eau et fossés.

## **ARTICLE UA-8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

## **ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMALE 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 pas dépasser 9 mètres ou la hauteur des constructions limitrophes.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements culturels et aux ouvrages spécifiques de scénographie.

## **ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions ou restauration de constructions existantes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les caractères particuliers de l'architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.

#### Les façades

Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel.

Les enduits seront traités au mortier de chaux naturel ou similaire, grattés fin ou talochés.

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

Les teintes criardes sont à proscrire pour les menuiseries et volets extérieurs.

#### Les ouvertures

Les ouvertures seront plus hautes que larges et les volets et persiennes seront en bois.

#### Les toitures

Les toitures doivent être en tuiles canal, de surface courbe et de pente comprise entre 25 et 30 %.

Le chapeutage de cheminée sera en tuile ou en terre cuite.

Les débords de toit devront être de 0,60 m au minimum.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements collectifs.

#### Les clôtures

Quand ils existent, les murs de clôture en appareillage de pierre ou en galets de rivière, seront maintenus et mis en valeur.

Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place.

La hauteur maximale des clôtures végétales est limitée à 2 mètres. Si elles sont bâties, la hauteur du mur n'excédera pas 1,5 mètre (la hauteur maximale est comptée à partir du terrain naturel).

Dans toute l'étendue des champs d'inondation, les sous-sols doivent être interdits, et les clôtures hydrauliquement transparentes.

### **ARTICLE UA-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies de circulation.

Pour les constructions nouvelles : il est exigé 1 place de stationnement par logement.

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

#### Espaces boisés classés

Non réglementé.

#### Espaces verts - Plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### **ARTICLE UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.