

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U1

CARACTERE DE LA ZONE U1

Zone urbaine à caractère d'habitat ancien correspondant au centre ancien. Elle a une vocation d'habitat et de services. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu et à l'alignement.

Elle comprend deux sous secteurs :

- une zone U1a qui correspond à un faubourg ancien où les constructions sont moins denses. L'habitat, continu, est parfois en recul par rapport à l'alignement et le centre des îlots est constitué de jardins.
- une zone U1b correspondant au secteur de l'Hôpital, qui constitue une entité particulière de bâti en ordre discontinu.

Certaines parcelles peuvent être exposées à des risques naturels (se reporter au Plan de Prévention des Risques).

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 activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vie urbaine (en particulier "boîtes de nuit")
- les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, si elles ne sont pas liées à l'activité normale de la ville,
- les bâtiments agricoles,
- l'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol,
- les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante,
- le stationnement isolé de caravanes, de mobil-homes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE U1 - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activités y compris les installations classées, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, qu'elles soient liées à l'activité normale de la cité et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U1 - 3 : ACCES ET VOIRIE

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

9 / III / 2009

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

ARTICLE U1- 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.1: Eau

Toute construction ou installation nouvelle 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 nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de collecte des eaux usées existant.

L'évacuation des eaux d'origine industrielle, artisanale ou commerciale dans le réseau public est 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, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

4.2.2 Eaux pluviales

Le raccordement des eaux pluviales au réseau pluvial est obligatoire, sauf mention contraire de la collectivité (afin d'éviter tout risque de saturation du réseau par exemple), lorsque celui ci existe. Dans ce cas, les versants des toitures, construites à l'alignement et donnant sur la voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité de recevoir des eaux pluviales supplémentaires dans le réseau, tout rejet sur le domaine public ou dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation de la concentration des débits évacués à la propriété sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs (citernes de récupération, puits filtrants, puits perdus ou toutes autres techniques alternatives de limitation des débits dès l'origine du ruissellement sur la parcelle) propres au terrain et adaptés à l'opération d'aménagement.

De plus les eaux pluviales pourront faire l'objet d'une collecte dans un récupérateur pour un réemploi en arrosage des espaces verts et à terme pour une utilisation domestique (WC, lave-linge) si la réglementation venait à évoluer.

4.3 : Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

ARTICLE U1- 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou des voies privées de lotissements existantes ou à créer. Des saillies sont toutefois autorisées jusqu'à 30 cm pour les balcons et toitures.

Toutefois des implantations en retrait pourront être autorisées sous conditions suivantes :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot,
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui serait en retrait,
- lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment,
- lorsque le projet concerne la réalisation d'une construction non attenante sur un terrain supportant déjà un ou plusieurs bâtiments (non destinés à être démolis) qui ne permettent pas la réalisation du projet à l'alignement.

En Zone U1a, les constructions pourront être implantées dans une zone allant de 0 à 3 m de l'alignement des voies.

D'autres implantations pourront être autorisées :

- pour l'extension et la surélévation d'un bâtiment existant non implanté en limite séparative,
- pour les projets d'équipements publics
- pour les projets de logements sociaux

En zone U1b, cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE U1-7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles seront édifiées sur au moins une des limites latérales et sur une profondeur maximum de 20 m par rapport à l'alignement des voies.

La continuité bâtie devra être assurée par une clôture maçonnée de 2 m minimum

D'autres implantations pourront être autorisées :

- pour l'extension et la surélévation d'un bâtiment existant non implanté en limite séparative,
- pour les projets d'équipements publics
- pour les projets de logements sociaux

Les façades et pignons, non réalisés en limite séparative, doivent être implantés à une distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Au delà de cette bande de 20 m, l'implantation sur la limite séparative n'est autorisée que pour :

- les constructions dont la totalité de la façade implantée en limite séparative ne dépasse pas 3 m de hauteur mesurée à l'égout du toit.
- les constructions nouvelles qui viendront s'adosser sur un bâtiment existant de l'unité foncière limitrophe. Dans ce cas, la hauteur du nouveau bâtiment sera au plus égale à celui-ci.

Cette règle ne s'applique pas en cas de reconstruction d'un immeuble sur rue ayant une profondeur de plus de 20 m avant démolition.

Dans la zone U1a, seules des constructions annexes (de moins de 40 m² de SHOB) sont autorisées au delà des 20 m : elles pourront être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait.

Dans la zone U1b, l'implantation en limite séparative n'est pas obligatoire, les autres règles s'appliquent.

D'autres implantations pourront être autorisées :

- pour l'extension et la surélévation d'un bâtiment existant non implanté en limite séparative,
- pour les projets d'équipements publics
- pour les projets de logements sociaux

9.10.2009

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

Non réglementée

ARTICLE U1-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE U1-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions comporteront au maximum 3 niveaux sur rez de chaussée. Un niveau supplémentaire pourra être toléré exceptionnellement sous réserve que le projet s'intègre dans l'environnement immédiat (dans ce cas, la hauteur à l'égout du toit sera donnée par la moyenne des hauteurs des immeubles voisins sans pouvoir excéder 14 m).

secteur U1a : la hauteur sera donnée par la moyenne des hauteurs des immeubles voisins sans pouvoir excéder 9 m à l'égout du toit sauf pour les parcelles longeant le boulevard de Lattre de Tassigny où la hauteur maximale est fixée à 12 m à l'égout du toit.

secteur U1b : non réglementé.

ARTICLE U1-11 : ASPECT EXTERIEUR**11.1 Dispositions générales****11.2 / 1 – Façades**

- Les ouvertures seront de proportion verticale en étage courant (hors RDC et dernier niveau),
- Les encadrements de baies seront conservés et en cas d'absence créés en surépaisseur d'enduit ou soulignés en peinture ou badigeon d'un ton plus clair que la façade,
- Tous les éléments de décor et de modénature existants doivent être conservés, restaurés et ou restitués : chaînes d'angle et pilastres, bandeaux d'étage, clés et allèges, corniches, génoises,
- Les saillies seront inférieures ou égales à 30 cm de débordement sur l'alignement (sauf balcons existants).
- Les matériaux destinés à être recouverts ne pourront pas rester bruts,
- Les matériaux employés devront éviter toute imitation ou pastiche,
- Les enduits seront réalisés au mortier de chaux naturelle et de sable de carrière,
- En dehors des matériaux pouvant rester apparents, les enduits seront de type « taloché » ou « lissé » à la truelle. La finition « gratté fin » sera tolérée sur les bâtiments neufs mais les finitions grossières sont interdites tout comme la finition « écrasé » dont les aspérités provoquent un vieillissement prématuré de l'enduit : apparition de moisissures, araignées noires, poussière incrustée,
- Lorsque le sous enduit est correct, il sera possible d'appliquer un simple badigeon à la chaux ou une peinture minérale,
- Les teintes des façades, des menuiseries et de chaque élément de la façade devront être choisies dans la palette communale (consultable en mairie),
- Les descentes EP seront positionnées obligatoirement en limite de construction et seront obligatoirement en zinc ou cuivre de forme traditionnelle circulaire,
- Les éléments techniques sur façades (coffrets de comptage, boîte aux lettres) seront intégrés à la maçonnerie sans saillie par rapport au nu extérieur,
- Les éléments techniques sur façades type réseaux EDF, téléphone, câbles devront être encastrés ou dissimulés,

Sont interdits en façade sur rue :

- les climatiseurs
- les antennes (paraboliques notamment)
- les capteurs solaires
- les appareils de géothermie

9 JUIL. 2009

- les ventouses des chaudières en RDC

11.2 / 2 - Façades commerciales

- Les aménagements de façade commerciale ne pourront pas dépasser en hauteur le niveau du plancher haut du rez de chaussée. Les portes d'entrée des logements situés au dessus des commerces devront être conservées et si possible restituées. Les vitrines seront soit en bois soit en métal.

11.2 / 3 – Menuiseries

- Les menuiseries des constructions à usage d'habitation et leurs annexes devront être en bois et d'une couleur autre que le blanc. Le remplacement des fenêtres devra respecter l'ouverture existante (dimensions, cintres...).
- Elles seront de type « à la française » et devront recevoir des bois intermédiaires (recouvrements horizontaux). La restauration de certaines menuiseries métalliques du 19^{ème} siècle est autorisée.
- Les volets seront en bois peint en finition satiné ou mat mais non brillant et d'une autre couleur que le blanc. Les volets roulants sont interdits. Pour les bâtiments neufs, ils pourront être tolérés en fonction du caractère du bâtiment.
- Les portes et les portails neufs seront peints en finition satiné ou mat mais non brillant, de préférence dans un ton sombre (vert wagon, bleu ultramarine, rouge sombre...). Les portes d'entrée anciennes et les éléments ornementaux devront être conservés.

11.2 / 3 – Toitures

- Seule la tuile canal est autorisée pour les toitures classiques (pente 30 à 33 %) des bâtiments existants.
- Les bâtiments neufs à usage d'habitation et leurs annexes auront une couverture en tuiles canal ou à défaut en double canal.
- Lorsqu'un édifice exceptionnel ou à forte pente de toit est couvert depuis son origine avec un autre matériau, un matériau cohérent avec l'édifice pourra être proposé.
- D'autres matériaux sont autorisés pour les réfections partielles à l'identique et pour les architectures contemporaines de qualité.
- Les avant-toits à chevrons apparents ne seront pas recouverts de lambris.
- Les fenêtres de toit sont limitées à une par pan de toiture et ne devront pas être fédérées avec un percement vertical. Elles seront de petites dimensions (50x70 cm).
- La mirande ou galerie est un élément d'architecture traditionnelle de Pamiers, il est recommandé de l'utiliser pour éclairer le dernier niveau.

11.2/4 - Clôtures

Les clôtures en bord de canaux seront soit en grilles, soit en murets surmontés de grille.
Les murs de clôtures recevront sur les deux faces les mêmes enduits que les bâtiments. Les murs de clôture en galets pourront rester non enduits.

Eléments à préserver :

Les éléments de paysage identifiés (groupements d'arbres, jardins, canaux, ...) et les éléments patrimoniaux, repérés aux documents graphiques devront être préservés.

ARTICLE U1 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet

ARTICLE U1 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

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

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 130 -1 et suivants, R. 130 - 1 et suivants du code de l'urbanisme.

9 .0001 . 2009

SECTION II - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE U1 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé

9 JUIN, 2009