

# COMMUNE DE BEAUCENS (65)

## PLU

### Règlement



PROJET MODIFICATION SIMPLIFIEE

FEVRIER 2024

UNIQUEMENT LES PARTIES DU  
REGLEMENT MODIFIEES, notamment la  
ZONE UT

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

« Les zones urbaines sont dites zones U. Peuvent être classées en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Les zones urbaines comprennent :

- Zone U : indiquant les zones urbanisées de Beaucens.

Elle comprend :

- Un secteur Ua qui couvre les parties centrales les plus anciennes des noyaux villageois possédant un patrimoine bâti cohérent
- Un secteur Ub concernant un secteur occupé par des habitations dans la zone d'activité
- Un secteur Ur
- Un secteur Uar qui indique les zones où le règlement du P.P.R. s'applique.
- Un secteur Ubr qui indique les zones où le règlement du P.P.R. s'applique
- Zone UI : zone urbanisée à vocation d'activités, et un secteur UIr qui indique les zones où le règlement du P.P.R. s'applique.
- Zone UT : accueillant des équipements touristiques, elle comprend cinq secteurs
  - Un secteur **UTa** localisant la zone de Ballauris, à vocation d'hébergement touristique,
  - Un secteur **UTb** dont l'activité touristique est liée au thermes
  - Un secteur **UTb** dédié à de l'hébergement hôteliers et touristiques, à des activités tertiaires et des équipements d'intérêt collectif et services publics, en lien ou non, avec une activité thermale.
  - Un secteur **UTbr** où le règlement du PPR s'applique
  - Un secteur **UTc** dont l'activité touristique est liée au donjon des aigles.
- **Zone AU** : zone à urbaniser, elle comprend des secteurs **AUi** qui sont destinés au développement des zones d'activité, des secteurs 1au et 2au destinés à une urbanisation à moyen ou long terme.

## II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

La zone **UT** est une zone liée à l'activité touristique.

Il est distingué cinq sous-secteurs :

- Un secteur **UTa** localisant la zone de Ballauris, à vocation touristique et notamment le camping,
- ~~Un secteur **UTb** dont l'activité touristique est liée au thermes,~~
- Un secteur **UTb** dédié à de l'hébergement hôteliers et touristiques, à des activités tertiaires ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics, en lien ou non avec une activité thermale.
- Un secteur **UTbr** qui indique les zones où le règlement du P.P.R. s'applique, des interdictions ou prescriptions s'appliquent aux bâtiments, ouvrages ou aménagements nouveaux en fonction du niveau et du type d'aléa identifiée.
- Un secteur **UTc** dont l'activité touristique est liée au donjon des aigles.

### SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article UT.1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureau, d'activités industrielles et artisanales sauf celles prévues à l'art.2 ci-dessous,
- La construction des habitats légers de loisir sauf en zone **UTb** et **UTbr** et **UTa**,
- Les affouillements et exhaussements de sol,
- L'ouverture de carrières et de gravières,
- Le stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping caravaning sauf en zone **UTa**,
- Les bâtiments agricoles,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux,
- Les constructions à usage industriel, commercial, agricole ou artisanales soumises à la législation des installations classées, sauf en zone **UTc**

#### Article UT.2 : Occupations et utilisations du sol admises

- Les installations de chauffage et de réfrigération y compris les dépôts de liquides inflammables et d'hydrocarbures liquéfiés, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'incident ou fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnels et aux biens.
- Les changements d'affectation à destination d'habitation ou de bureau sont autorisés pour la zone **UTa**.
- Les constructions à destination d'habitation ne sont autorisées que si elles sont strictement destinées au logement de personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées et doivent être intégrés au bâtiment principal.
- Plus particulièrement en zones **UTb** et **UTbr**, les constructions et installations suivantes sont autorisées, en lien ou non avec une activité thermale :
  - La construction à destination d'hôtels et d'autres hébergements touristiques
  - Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
  - La restauration
  - Les bureaux
  - Les équipements d'intérêt collectif et services publics

### SECTION 2 Conditions de l'occupation du sol

#### Article UT.3 : Accès et voirie :

##### 3.1 Accès :

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères...

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

### **3.2 Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation générale devra avoir une largeur d'emprise au moins égale à 5.5m. Si la voie se termine en impasse, elle devra permettre le retournement des bennes d'ordures ménagères.

### **Article UT.4 : Desserte par les réseaux :**

Dans les permis d'aménager ou toute opération d'aménagement d'ensemble, les réseaux privés seront enterrés. Tous les ouvrages de raccordement seront prévus à cet effet par le pétitionnaire.

Les raccordements aériens sont interdits dans le cas de constructions non implantées à l'alignement.

#### **4.1-Eau :**

Toute construction à destination d'habitation, tout établissement ou toute installation abritant du personnel doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public d'eau potable.

#### **4.2-Assainissement :**

-Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques.

-En l'absence de réseau public un dispositif d'assainissement individuel est admis, à l'exception des lotissements et groupe d'habitations.

#### **4.3-Eaux pluviales :**

-Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales afin de ne pas perturber le système d'évacuation des eaux pluviales existant.

-Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol et, dans l'hypothèse d'une qualité de sol inadaptée à l'infiltration ou d'une configuration la rendant impossible, par rejet des eaux pluviales vers le milieu récepteur, ou à défaut vers la canalisation publique si elle existe.

-La collectivité se réserve le droit d'imposer un système de rétention des eaux pluviales permettant d'écarter le débit avant rejet vers le milieu récepteur ou le réseau public, pour les projets présentant une emprise au sol conséquente.

-Pour les constructions à usage de logements collectifs de plus de 4 logements et celles à destination d'activités, les eaux de surface imperméabilisées devront être traitées par un séparateur d'hydrocarbures avant tout rejet vers le milieu récepteur ou le réseau public.

-En l'absence de réseau, 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.

#### **4.4-Electricité :**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une ligne de capacité suffisante.

### **Article UT.5 : Caractéristiques des terrains**

En l'absence de réseau public d'assainissement, la construction d'habitations ne sera admise que sur des terrains d'une superficie suffisante nécessaire à un dispositif d'assainissement individuel.

### **Article UT.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Dispositions générales : toute construction peut être implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou dans le prolongement de constructions existantes selon le caractère avoisinant des lieux.

## Règlement zone UT

Les mêmes dispositions s'appliquent à une voie privée dès lors qu'elle est ouverte à la circulation publique.

### **Article UT.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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 différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 4m.

Exceptions :

Des implantations en limites séparatives sont possibles :

- dans les opérations d'aménagement,
- s'il existe un bâtiment contigu en limite,
- pour les modifications des constructions existantes en limite,
- pour les constructions dont la hauteur maximale est de 2,50m en limite séparative et s'inscrivant sous un plan à 45° à partir de cette limite et 3,50m s'il s'agit d'un pignon.

D'autres implantations sont possibles pour les ouvrages publics de production, distribution, de transport et de stockage d'énergie (transformateur électrique notamment).

### **Article UT.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

#### **Unique**

Les constructions non contiguës peuvent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré, sans jamais être inférieure à 4m.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies principales.

### **Article UT.9 : Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article UT.10 : Hauteur maximum des constructions**

Dispositions générales : Les terrains en pentes sont divisés en section nivelée de 10m, selon les côtes rapportées au nivellement général de la France (NGF), dans le sens de la pente et la cote au milieu de la section est à prendre en considération pour l'application de cette disposition. Les ouvrages de faibles emprises tels que souche de cheminée, garde corps à claire voie, acrotère... ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1m.

En zone **UTb** et **UTa** la hauteur maximale absolue des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder R+2+combles ou 11m à l'égout du toit.

En zone **UTc** la hauteur maximale absolue des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder R ou 4m à l'égout du toit.

Des hauteurs différentes peuvent être admises :

- pour des reconstructions de bâtiments existants
- pour des extensions de bâtiments existants
- pour des considérations techniques dûment justifiées ou pour des constructions d'intérêts général ou collectif autres que des logements.

### **Article UT.11 : Aspect extérieur**

#### **11.1-Dispositions générales :**

Les constructions, installations, restaurations, agrandissements ainsi que les clôtures seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux ou aux clôtures à l'alignement des espaces publics ou perpendiculairement.

#### **11.2-Adaptation au sol :**

Les buttes artificielles sont interdites.

Des adaptations mineures sont possibles pour des raisons techniques résultant notamment des réseaux ou de risques naturels.

### **11.3-Toitures :**

Les toitures de tout bâtiment principal doivent être de forme simple, composée de 2 versants principaux avec possibilité de 2 pans en croupe. Elles pourront également présenter un débord sauf en cas d'implantation en limite séparative.

En zone **UTb**, les couvertures contemporaines sont admises **pour les réfections et extensions des bâtiments historiquement liés aux thermes.**

#### **a) Matériau**

Le matériau de couverture toits pentus sera de format, d'épaisseur, de teinte et de type ardoise.

Toutefois, la réfection à l'identique des bâtiments existants est admise.

En zone **UTb**, les matériaux contemporains – cuivre, zinc, verre, toiture terrasse végétalisée- sont admis pour les bâtiments liés aux thermes.

#### **b) Pente**

La pente des toitures sera comprise entre 80% et 120%. En zone **UTb**, les toitures terrasse sont admises **pour les réfections et extensions des bâtiments historiquement liés aux thermes.**

Une pente plus faible est tolérée pour les annexes de moins de 5m de largeur.

### **11.4-Façades :**

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne seront pas laissés bruts.

Les tons « terre » seront préférés.

Pour les constructions anciennes, les enduits seront au mortier de chaux grasse et sable rivière.

Les proportions des ouvertures seront à dominante verticale, ce paragraphe ne s'applique pas en zone **UTb**.

### **11.5-Clôtures :**

Dispositions générales : les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne seront pas laissés bruts. Dans les opérations groupées, les clôtures et portails devront présenter une unité d'aspect.

*RAPPEL : En bordure des cours d'eau les clôtures ne sont autorisées que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur aménagement éventuel (zone non aedificandi de 5 m sur chaque rive).*

## **Article UT.12 : Stationnement**

### **12.1 Localisation du stationnement :**

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

### **12.2 Normes de stationnement :**

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup> y compris les accès.

Les aires de stationnement pour les véhicules légers seront réalisées avec un revêtement perméable ou semi-perméable.

Il sera exigé :

- pour les constructions à destination d'habitation : une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum deux places par logement,
- pour les hôtels une place par chambre,
- pour les restaurants : une place pour 15m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant,
- pour les lieux de spectacle ou d'animation : une place pour 5m<sup>2</sup> de surface accessible au public.

### **12.3 Exception :**

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places manquantes sur un autre terrain situé à moins de 200m de la construction ou participer, conformément au code de l'urbanisme, à la création de parcs publics de stationnement.

En cas de changement d'affectation ou si des bâtiments sont démolis puis reconstruits, il ne sera pris en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher créés ou en extension du volume antérieur existant ou le nombre de logements supplémentaires.

En cas de changement d'affectation ou si des bâtiments sont démolis puis reconstruits, il ne sera pris en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher créées ou en extension du volume antérieur existant, ou le nombre de logements supplémentaires.

**Stationnement cycles :**

-1 place de stationnement vélo correspond à 1.5 m2.

Il sera exigé :

- opérations d'aménagement, des groupements d'habitation de plus de 3 logements, des lotissements, des constructions à usage de logements collectifs : 2 places pour 3 logements,
- commerces et services : 2 places pour 150 m2 de surfaces commerciales,
- bureaux : 1 place pour 4 emplois.

**Article UT.13 : espaces libres et plantations**

Sauf lors des reconstructions à l'identique, 20% au moins de la surface de la parcelle devra être traitée de façon perméable afin de permettre l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les haies composées d'une seule essence sont interdites, elles seront composées de 2 essences locales minimum.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

Les espaces boisés définis conformément à la légende sont classés à conserver, à protéger et soumis au code de l'urbanisme.

### **SECTION 3 Possibilités maximales d'occupation des sols**

**Article UT.14 : Coefficient d'occupation du sol.**

**Unique**

Le coefficient d'occupation du sol est de 0.5.

### **SECTION 4 Mesures environnementales**

**Article UT.15 : performances énergétiques et environnementales**

L'éclairage extérieur respectera la charte de la réserve ciel étoilé du pic du midi.