

Naturels (zone rouge)

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes : Plan de prévention des Risques

Zone : UA

R111-2, R.111-4 et R.111-20 0 r.111-27.

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 Février 2008; Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables : art. L.111-6 à L.111-10, art.

Article 2

envisagée.

Le terrain objet de la demande ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération

Article 1

fonctionner sous certaines contraintes."

Considérant que le terrain est situé en zone I1 - Zone rouge du PPR : zone inconstructible : a) Les autorisations dérogeant à la règle commune et spécifique à son règlement. Les bâtiments existants dans ces zones, à la date d'approbation du PPR, peuvent, peuvent continuer à

en date du 27/02/2019 ;

Vu l'arrêté préfectoral 2019-02-27-004 approuvant le plan de prévention des risques naturels prévisibles

3 ;

Vu le décret 2010-1255 du 22 octobre 2010 classant la commune en zone de sismicité modérée, zone

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 Février 2008;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

en Division de la parcelle AD4 afin de détacher deux lots à bâtir ;

terrain et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant

administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participation

application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions

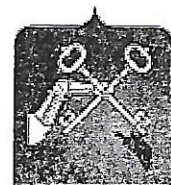
Pyénées, à Barbazan Dessus (65360), en vue d'obtenir un certi

Vu la demande présentée le 22/02/2022 par Madame VALERIE IRAS

Le maire,

CERTIFICAT d'URBANISME
délivré au nom de la commune
Opération non réalisable

Commune de BAZET



REPUBLIQUE FRANÇAISE

dossier n° CU0650722200006

date de dépôt : 22/02/2022

demandeur : Madame

VALERIE IRASTORZA

pour : Division de la parcelle AD4 afin de

détacher deux lots à bâtir

adresse terrain : 11 RUE

65460 BAZET

référence ca

*pour info
scot à obtenir en
2 lots " lot de parcelles "*

CHAPITRE I :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Zone centrale du village où l'implantation est généralement en ordre continu ou semi-continu le long des rues. Elle est entièrement couverte par un périmètre de protection des Monuments Historiques. Elle comprend un secteur UAI inondable.

RAPPEL :

- Dans le périmètre de protection des monuments historiques, le service Départemental de l'Architecture et des Bâtiments de France peut imposer des dispositions différentes de celles décrites ci-dessous dans les articles 6,7,8,10,11 et 13. Une annexe architecturale est intégrée à la fin du présent règlement.
- Les démolitions sont soumises à autorisation dans les secteurs couverts par le périmètre de protection des monuments.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- Les opérations groupées à usage d'activités industrielles ;
- Les constructions à usage industriel ;
- l'ouverture de carrières et de gravières,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- les habitations légères de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, à l'exception des containers de récupération de verre, plastique, papier...
- Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération et de la vente de matériaux et de pièces détachées de récupération ;
- Les exhaussements et affouillements du sol au titre de l'art. L442-2.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec le voisinage des lieux habités ;
- Dans le secteur UAI, les constructions, extensions et annexes ne sont autorisées que si leur réalisation n'augmente pas les risques pour les biens et les personnes lors des inondations. Elles devront être construites sans sous-sol et avec un plancher 50 cm minimum au-dessus des plus hautes eaux connues (PHEC). Cette hauteur pourra être revue en fonction d'éléments techniques au moment de l'instruction des demandes d'urbanisme ;
- Les extensions et annexes aux bâtiments agricoles sous réserve de ne pas créer une nuisance nouvelle au voisinage et notamment aux habitations (bruits, odeurs, fumées, obstacles visuels importants...) ;
- Dans le secteur UAI, les clôtures devront être conçues pour faire le moins d'obstacle possible à l'écoulement des eaux.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE.

- **3-1 Accès:** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire par application de l'Art.682 du Code Civil. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
 - Le nombre des accès et leur position pourront être imposés. La délivrance d'une autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.
- 3-2 Voirie:**
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage collectif des déchets ménagers.

ARTICLE UA 4 - DESSERTRE PAR LES RESEAUX:

4-1 Eau et électricité:

Toute construction le nécessitant doit être raccordée au réseau public.

4-2 Assainissement:

4-2-1 Eaux usées:

- Le raccordement au réseau public est obligatoire.

4-2-2 Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public ;
- En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales doivent être réalisés par infiltration.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.

6-1 : Toute construction doit être implantée à l'alignement des emprises publiques et des voies dans le prolongement de constructions existantes.

6-2 : Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-dessus sont possibles:

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un lot ou un ensemble d'lots ;
- Pour la construction d'annexes aux habitations, sauf si leur réalisation est susceptible de nuire au caractère paysager des lieux avoisinants.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux édifices techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Limites latérales

Les constructions doivent être édifiées au moins sur l'une des 2 limites latérales donnant sur le domaine public.

Limites de fonds de propriété
Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de fonds de propriété lorsque celles-ci sont situées à moins de 15 m de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. Au-delà de cette profondeur de 15 m, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de fond de fond de propriété doit être au moins égale à la moitié de différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Conformément au Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures à ces règles sont possibles. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux édifices techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 1 étage sur RDC, avec combles aménageables. La hauteur au faîtage ne peut excéder 13 m. Les reconstructions peuvent se faire à une hauteur identique à l'existant avant travaux.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel : les projets de construction pourront utilement s'inspirer des principes présentes dans l'annexe architecturale.

11-1: Cas général

- Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions d'immeubles, les créations de clôture 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 ;
- Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Les réseaux d'électricité et de téléphonie sur parcelles privées et dans les opérations groupées doivent être enterrés.

11-2 : Matériau de couverture

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation, annexes et dépendances sera de teinte et de l'aspect de l'ardoise ou tuile. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

11-3 : Pente des toitures

- A l'exception des extensions de bâtiments existants ou des travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures doit être d'au moins 45% ;
- Une pente plus faible est tolérée pour les annexes de moins de 5 mètres de longueur. Les toitures terrasses donnant sur la voie publique sont interdites.

ZONE UA

ARTICLE UA 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 publiques.

12-2 Normes de stationnement:

- Constructions à usage d'habitation: une place de stationnement par tranche de 80 m² de plancher hors oeuvre nette de construction avec au minimum une place par logement ;
- Pour tous les autres types de constructions, le nombre de stationnement sera calculé au vu du projet et en tenant compte de ses extensions possibles ou envisagées.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 30m² de terrain (concentrés en un lieu, ou épars) dédié aux stationnements et circulations.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.