

## ZONE AUL

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUL correspond au secteur de Lanne-Darré Nord. Elle est destinée à une urbanisation à vocation d'habitat et de commerce.

Elle comprend le secteur suivant :

- ⌚ AULe, secteur à vocation d'activités commerciales.

### ARTICLE AUL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ⌚ les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières ;
- ⌚ les constructions et installations à usage d'activités industrielles ;
- ⌚ les constructions et installations à usage d'entrepôt non liés à une activité commerciale, artisanale ou de bureaux ;
- ⌚ les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisibles ou dangereuses pour le voisinage à l'exception des installations mentionnées à l'article AUL2 ;
- ⌚ les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- ⌚ les habitations légères de loisirs ;
- ⌚ les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés ;
- ⌚ l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- ⌚ les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

### ARTICLE AUL2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans la zone AUL:
  - ⌚ toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble à dominante d'habitat. Les opérations d'ensemble doivent s'inscrire dans les orientations d'aménagement définies par le P.L.U. et affecter une part minimale du programme à du logement social bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des formes actuelles de financement possibles. La valeur de cette part est précisée sur les pièces graphiques en fonction des différentes zones ;
  - ⌚ les constructions et les installations à usage artisanal ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et nécessaires à la vie des habitants à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement ;
  - ⌚ toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux ruisseaux et aux fossés mères depuis le haut des berges.
  
- Dans le secteur AULe :
  - ⌚ toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble à dominante d'activités commerciales. Les opérations d'ensemble doivent s'inscrire dans les orientations d'aménagement définies par le P.L.U. ;
  - ⌚ les constructions et les installations à usage artisanal ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et nécessaires à la vie des habitants à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement ;

- Ⓟ toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux ruisseaux et aux fossés mères depuis le haut des berges.

### **ARTICLE AUL3 - ACCES ET VOIRIE**

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

Les accès et les voiries doivent respecter les orientations d'aménagement définies par le P.L.U.

#### **3.1 - ACCES**

Tout terrain qui ne dispose pas d'issue ou d'une issue suffisante pour accéder à la voie publique est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage sur le sol et dans le sous-sol (canalisations) instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Deux accès véhicule par deux « passages bateau » (aménagement du trottoir) sont autorisés par unité foncière. Toutefois, pour des motifs de sécurité ou des raisons techniques, un seul accès véhicule peut être imposé. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **3.2 - VOIRIE**

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées et, le cas échéant, l'aménagement de voies existantes doivent respecter les largeurs et types de profils définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). A défaut, l'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées et, le cas échéant, l'aménagement de voies existantes sont soumis aux conditions suivantes :

- Ⓟ Emprise minimum de voie ouverte à la circulation automobile : 6 mètres.

#### **3.3 – PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIETONNIERS**

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

La largeur minimale préconisée pour les pistes cyclables est de 1,50 mètre.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

## **ARTICLE AUL4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **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.

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours des Hautes-Pyrénées.

### **4.2 - ASSAINISSEMENT**

#### ***1 - Eaux usées :***

Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### ***2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :***

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, 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.

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, le rejet doit se faire dans les aménagements autorisés.

### **4.3 - ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION :**

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain pour les opérations d'ensemble et, dans la mesure du possible, pour les constructions individuelles.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...).

### **4.4 – ECLAIRAGE PUBLIC :**

Dans les opérations d'ensemble, un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain.

### **4.5 - ORDURES MENAGERES**

Dans les opérations d'ensemble de 10 lots et plus, un espace comportant des conteneurs enfouis pour les ordures ménagères et le tri sélectif doit être situé à proximité de l'axe de circulation le plus implorant et disposé d'une place de stationnement.

Dans les opérations d'ensemble comprenant de 5 à 10 lots ou si impossibilité technique, un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être prévu. De plus, une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage doit être aménagée en limite du domaine public.

**ARTICLE AUL5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**ARTICLE AUL6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les règles suivantes sont applicables aux voies publiques et/ou ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques.

- Dans la zone AUL :

Lorsqu'une unité foncière est située entre deux voies ou emprises publiques opposées, les règles d'alignement ne s'imposent que sur une seule des voies (voie Nord) correspondant à la façade principale du terrain.

Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer sur 1/3 minimum de la façade. Si des parties de façades ne sont pas implantées à l'alignement, elles doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, au maximum égale à 3 mètres.

Lorsqu'une construction est implantée à l'angle de deux voies, la façade latérale doit être implantée obligatoirement à l'alignement sur toute la profondeur du bâtiment.

Les piscines doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, au moins égale à 3 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Les garages doivent être implantés à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, au moins égale à 5 mètres.

- Dans les secteurs AULe:

Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement ou à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, au moins égale à 3 mètres.

**ARTICLE AUL7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

- Dans la zone AUL :

Les constructions et installations doivent être implantées :

- ⌚ Soit sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies ;
- ⌚ Soit sur une des deux limites séparatives aboutissant aux voies. Dans ce cas, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à 1,50 mètres et 3 mètres si la façade latérale comporte des ouvertures assurant l'éclairage principal des pièces de vie.
- ⌚ A une distance de la limite opposée à la façade principale du terrain (limite de fond de parcelle), au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 6 mètres. L'implantation en limite de fond de parcelle est admise pour une construction annexe par unité foncière ne dépassant pas 15m<sup>2</sup> d'emprise au sol et une hauteur maximum de 3 mètres. Cette construction annexe sera obligatoirement implantée sur une des deux limites séparatives aboutissant aux voies.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

- Dans le secteur AULe :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 10 mètres.

#### **ARTICLE AUL8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

*Définition de la hauteur* : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

Les constructions et installations situées sur une même propriété doivent être implantées à une distance, les unes par rapport aux autres, au moins égale à la moitié de la hauteur verticale du bâtiment le plus haut.

Les façades orientées au Sud ne doivent pas recevoir les ombres portées des autres bâtiments.

#### **ARTICLE AUL9 - EMPRISE AU SOL**

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

L'emprise au sol ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

#### **ARTICLE AUL10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

*Définition de la hauteur* : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

- Dans la zone AUL :

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 6 mètres.

Possibilité d'un étage supplémentaire sous comble (pente 45°) ou étage partiel = 50 % de la surface de plancher d'un niveau courant.

- Dans le secteur AULe :

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 16 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE AUL11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les constructions doivent être de facture contemporaine.

##### **11.1 – FAÇADES – COULEURS - MATERIAUX**

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

Les façades latérales implantées sur voies doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et comporter des ouvertures.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

La couleur des façades, en dehors des matériaux naturels (bois, pierre et brique foraine), peut être traitée dans le nuancier de couleurs de la palette des couleurs de la commune annexée au Plan Local d'Urbanisme.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions peuvent être traités dans le nuancier de couleurs de la palette de la commune et en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

### 11.2 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Les toitures de type contemporain (terrasses végétales, etc....) doivent être privilégiées.

Les toitures en pente doivent présenter un aspect uniforme au niveau de leur couleur et du type de matériaux employés. Le panachage est interdit.

### 11.3 – CLOTURES

Les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,20 mètre.

Elles doivent être constituées :

- Ⓟ par une haie vive et/ou un grillage, avec ou sans soubassement.

Les dispositions visées aux articles 11.1, 11.2 et 11.3 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE AUL12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

#### **CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :**

- Ⓟ il est exigé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher De Construction, avec un minimum de 1 place par logement.

#### **CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE :**

- Ⓟ il est exigé une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.

#### **CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES ARTISANALES ET DE BUREAUX**

- Ⓟ il est exigé une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher De Construction, avec un minimum de 1 place par activité.

#### **CONSTRUCTIONS A USAGE D'HEBERGEMENT HOTELIER :**

- Ⓟ il est exigé une place de stationnement par chambre.

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

Dans les opérations d'ensemble de plus de 10 lots ainsi que les équipements publics ou d'intérêt collectif, la création d'une aire de stationnement pour les deux-roues est obligatoire.

#### MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il est arrondi au nombre entier supérieur.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent par rapport à la destination principale de la construction.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

#### ARTICLE AUL13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

- Dans la zone AUL :

20 % minimum de la superficie des îlots doivent être destinées à des espaces communs de rencontre dont la configuration (profondeur) permettra de dégager des vues sur la chaîne des Pyrénées.

Ces espaces doivent comprendre des aires de repos et de jeux. Ils pourront être circulés (zones 10) et pourront accueillir des aires de stationnement paysagés répondant aux besoins des logements de l'îlot.

- Dans le secteur AULe

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale au moins pour 4 emplacements.

#### ARTICLE AUL14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

#### ARTICLE AUL15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

##### 15.1 – RECOURS AUX ENERGIES RENOUVELABLES ET AUX ECO-CONSTRUCTIONS

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

##### 15.2 – GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage...).

##### 15.3 – ECLAIRAGE PUBLIC :

L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement. Sauf en cas d'impossibilité technique, chaque projet doit comporter un dispositif visant à réguler l'intensité de l'éclairage public.

**ARTICLE AUL16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pour les nouvelles constructions, le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit est obligatoire lorsqu'ils existent.