



# MODIFICATION DU PLU DE LA VILLE DE LANNEMEZAN

---

## NOTICE EXPLICATIVE

## Préambule

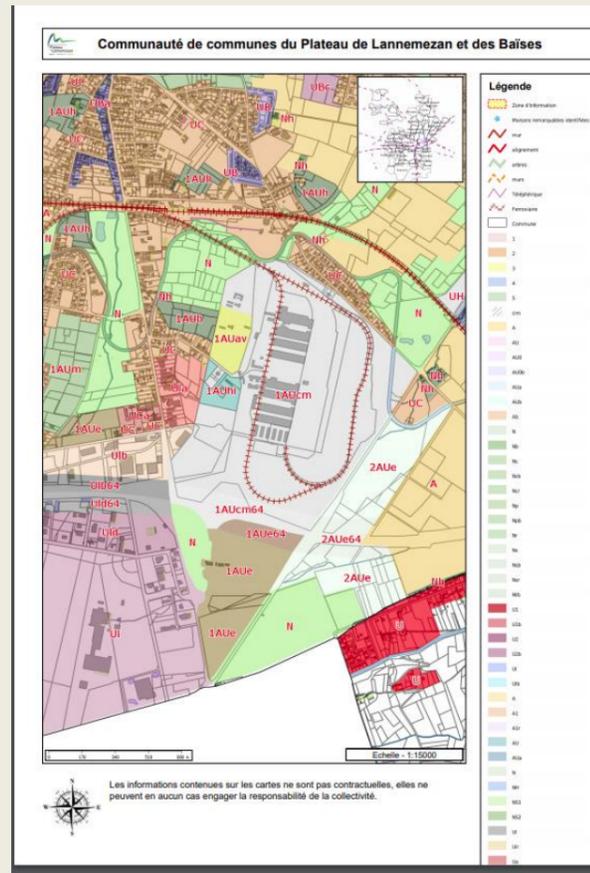
L'objet de la modification du PLU se décline en trois points :

- Le I<sup>er</sup> a pour but de permettre la réalisation de deux projets sur le CM10, liés l'un au développement durable et l'autre à l'intérêt général.
- Le II<sup>nd</sup> est un toilettage graphique d'anciens projets soit réalisés soit obsolètes (emplacements réservés).
- Le III<sup>ème</sup> est un toilettage du règlement écrit.

**➡ Le projet ne remet pas en cause le PADD (l'économie générale du plan) et n'entraîne pas la suppression d'une protection d'un espace naturel (espace boisé classé, etc...) ou d'une zone agricole.**

# I – les projets sur le CM10

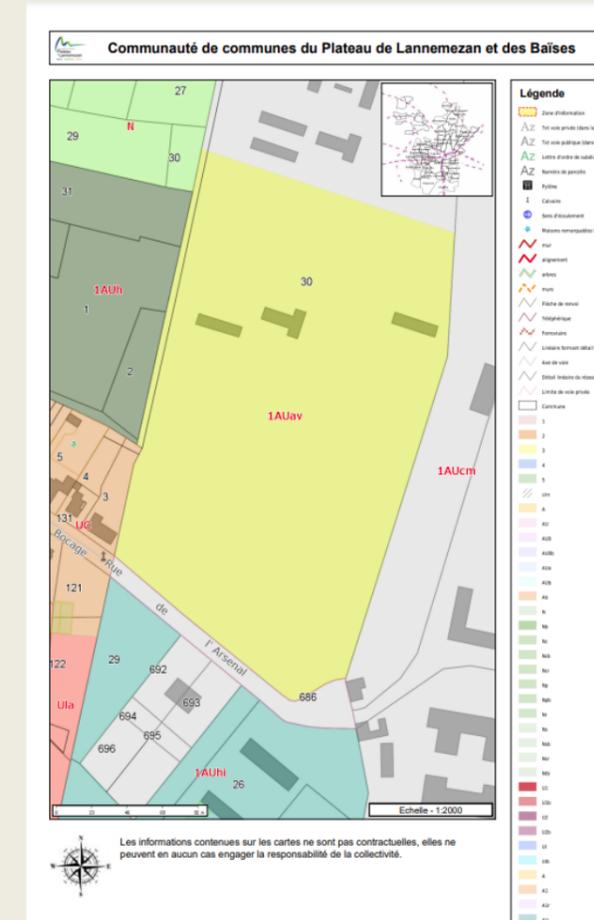
## - Le projet de production agri voltaïque.



Pour mémoire le CM10 acheté en 2009 à l'Etat pour une surface de 110 ha a fait l'objet de réflexions d'aménagement multiple, de cession à la CCPLB pour la partie centrale, à SNCF Réseaux pour une base travaux.

Plusieurs projets portent sur le reliquat des surfaces aménageable de cette friche militaire. Deux d'entre sont entrés en phase active de réalisation et sont tous les deux au stade d'APS.

Le premier, en parfaite cohérence avec les objectifs nationaux de développement des énergies renouvelables porte sur de la production d'électricité par panneaux photovoltaïques allié à une production agricole. Ce principe s'est déjà beaucoup développé dans la partie sud du pays.



La production agricole s'effectue sous des serres qui sont couvertes de panneaux. La production issue de ces serres suit les principes d'une agriculture raisonnée à bio.

➡ La surface concernée reste très raisonnable : 4.5 ha maximum. L'objectif n'est pas de modifier l'esprit du CM10. Cela est d'autant plus vrai que le site d'implantation est en dehors de « l'enveloppe » de l'ancien centre militaire.

L'avenir pourrait voir se développer une activité de transformation des fruits et légumes produits sur place. Cela dépendra de la capacité du maraicher gérant à développer et diversifier ses activités.

➡ Le règlement actuel du PLU ne permet pas d'autoriser une activité même partiellement agricole.

Pour ne pas remettre en cause le principe du CM 10 il est proposé de créer **un sous zonage** réservé à ce type d'activité : **la zone 1AUav (1AU agri-voltaïque).**

Le projet n'empiète pas sur des zones agricoles mais réhabilite une friche militaire.



Rev.	Date	Modifications	Dess.	Verif.
01	16/10/2020	MAJ IMPLANTATION	FHA	JST
00	26/08/2020	EDITION ORIGINALE	FHA	JST

Date :	26/08/2020	Projet no. :	65300-200825	Projet :	CONSTRUCTION D'UNE SERRE AGRIVOLTAIQUE SUR LA COMMUNE DE LANNEMEZAN (65300)
Dessiné par :	FHA	Type projet :	SER	PROPRIETAIRE :	COMMUNE
Vérifié par :	JST	Plan no. :	1/1		
Phase :	ESQ	Echelle :	1/1500		

Note :  
 PHOTOVOLTAÏQUE :  
 - 9450 MODULES 325 Wc BF  
 - 3071.25 kWc  
 - 18 ONDULEURS Kaco 155 kVA  
 - 2790 kVA

ISO FULL BLEED A3 (420.00 X 297.00 MM)

- Le projet d'habitat inclusif.



Le second projet est le projet Icade alliant le projet Autisme Pyrénées et deux autres projets autour de la personne âgée et handicapée comprenant de l'habitat inclusif.

Le projet s'articulerait sur une emprise incluant les anciens logements des officiers et une surface de terrain adaptée à la réalisation de 130 logements accompagnés des locaux administratifs, techniques et de restauration



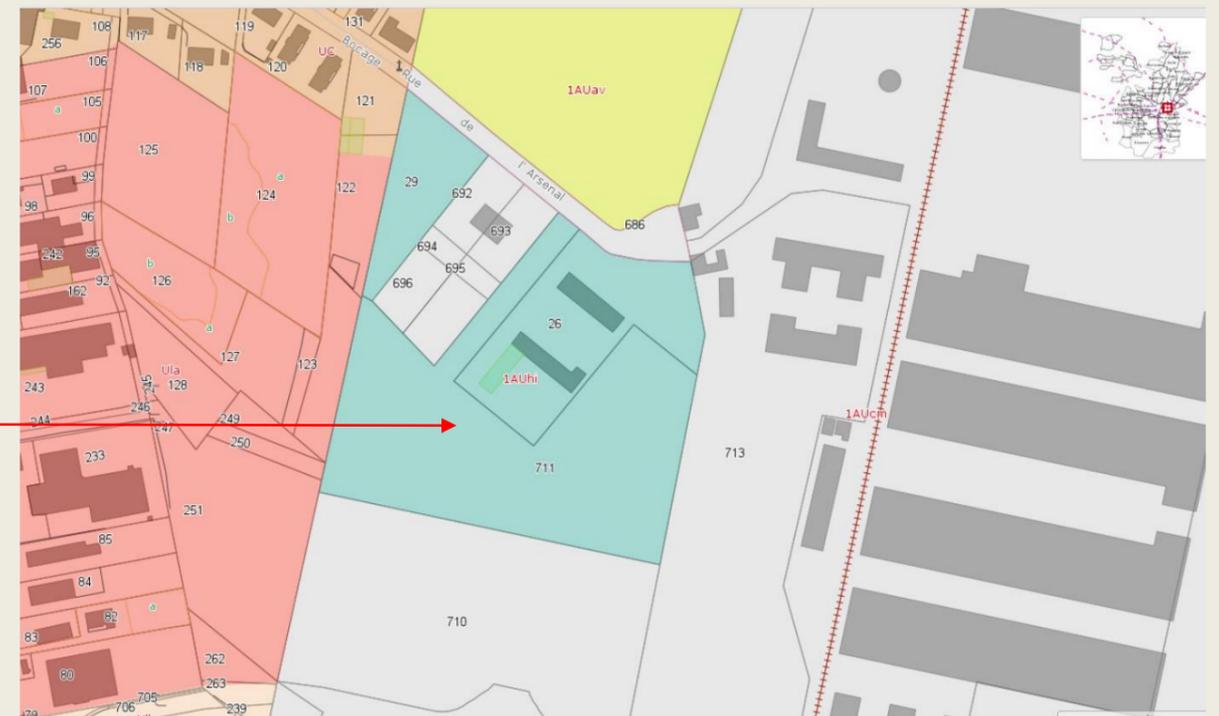
➔ Un projet social, d'intérêt général en faveur de l'autisme, des personnes handicapée vieillissantes, des personnes âgées accompagnées en permanence dans un habitat inclusif et des personnes à revenu limité. Ce sont près de 130 logements pour une surface de 7887 m<sup>2</sup> de bâtiments (logements, restauration, détente, balnéothérapie, salles de loisirs, artistique, cafétéria etc...qui vont être construits sur une surface de 3 ha.

Le règlement ne permet pas la réalisation de logements même au sens d'une opération d'intérêt général comme ce projet le propose.

➡ **Un sous zonage serait créé** pour permettre l'implantation de ce programme. Il est proposé de le nommer **1 Au hi (1au habitat inclusif)**.

Le projet s'intègre dans une partie de cette friche relativement épargnée par ce passé militaire puisque situé en dehors de l'enceinte des bâtiments.

Son intégration dans un environnement calme et assez naturel sera un argument de plus dans l'intégration des futurs occupants de ce quartier inclusif.



Le 27/10/2020

**Programme Icade - Austime Pyrénées**

**ICADE** 60 **Austime Pyrénées** #REF!

**Logements Répît**

Bat. A réhabilitation

	Nbre	Typologie	Surface	
Logements	20	T1 bis	35	700
Bureau d'accueil	1	coord et expi	20	20
Salle de repas	1	20 pers.	30	30
Salon d'accueil détente	1	10 pers.	25	25
Espace de jeux collectifs	1	10 pers.	30	30

Autisme Pyrénées

**S. Total 805**

**Locaux administratifs**

Bat.A extension

	Nbre	Typologie	Surface	
Bureaux				
Direction	1		22	22
Secrétariat	1		15	15
Cafeteria	1		15	15
Vestiaires	2	Pour 12 à 15 p.	15	30

Autisme Pyrénées

**S. Total 82**

**Locaux commun pour la collectivité**

Bat.B RdC

	Nbre	Typologie	Surface	
Cuisine de fabrication	1		140	140
Salle de repas et convivialité	1	capa 20 à 40 p.	60	60
Terrasse fermée chauffée	1	20 pers.	30	30
Balneotherapie	1	5 pers. Max	30	30
Espace snoezelen	1		25	25
Espace Laverie	1	Pour 5 pers. Max	30	30
Sanitaires	2		15	30
Local entretien	1		10	10
Locaux techniques	1		20	20

ICADE

**S. Total 375**

**Logements personnes handicapés vieillissantes**

Bat C R+1

	Nbre	Typologie	Surface	
logements	20	T2	46	920
Salle Commune	1		40	40

ICADE

**S. Total 960**

**Résidence Heraclide**

Bat D R+1

ICADE

Logements	24 T3	54	1296
	6 T2	40	240
Salle Commune	1	40	40

**S. Total 1576**

**Logements sociaux**

Bat.E R+2

ICADE

	PMR		
	29 T2	46	1334
pour les 4 etp.	1 T3	66	66

**S. Total 1400**

**Mobicap**

ICADE

Logements	29 T2	46	1334
Permanence	1 T3	56	56

**S. Total 1390**

**Habitat Inclusif**

Bat. G R+2

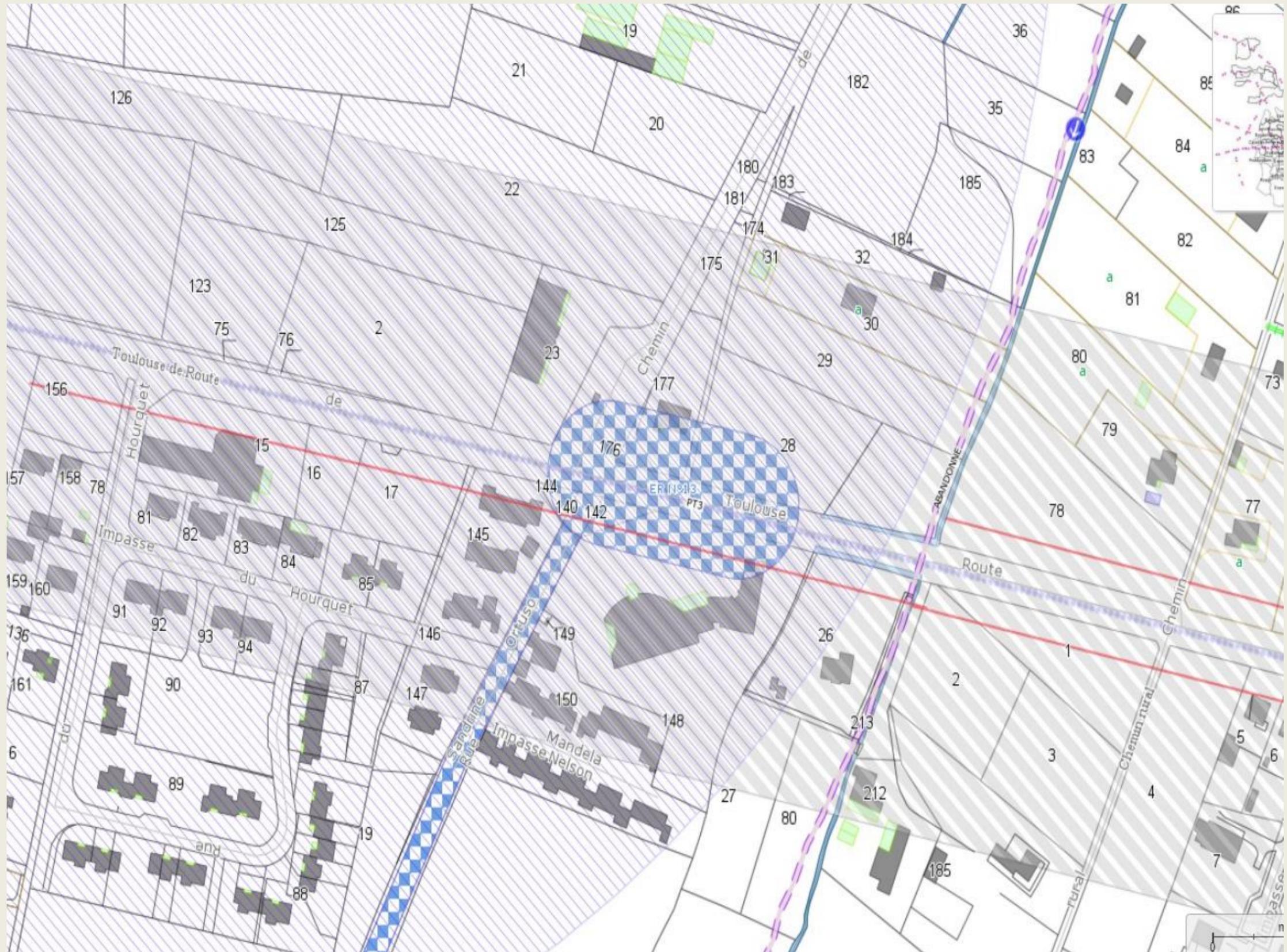
ICADE

Logements	24 T2	46	1104
Salle d'animation autonomie	1 Pour 5 pers+2	30	30
Salle d'animation bien-etre	1 Pour 5 pers+2	30	30
salle d'animation loisirs créa	1 Pour 5 pers+2	35	35
salle d'animation Artistique	1 Pour 10 pers+	40	40
Sanitaires	2	15	30
Local ménage	1	10	10
Locaux techniques	1	20	20

**S. Total 1299**

**Total Général 7887**

## II - Le toilettage graphique des projets réalisés ou obsolètes







### III - Le nettoyage du règlement écrit :

- ▣ Le règlement du PLU de 2008 à repris des définitions, propositions d'aspects architecturaux obsolètes ou inadaptés à Lannemezan. Il est proposé de les corriger pour améliorer l'instruction des demandes d'urbanisme :
- ▣ Implantation et volume
- ▣ Le choix d'implantation d'une construction doit concourir à son insertion dans le site et dans l'environnement bâti ou non bâti. Le volume de la construction doit toujours être d'une grande simplicité.
- ▣ Aspect des murs
- ▣ Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles, aveugles ou non visibles de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. Leurs teintes doivent respecter ~~la palette de couleurs en annexe du présent règlement~~ **(pas de palette)** et être compatibles avec les constructions anciennes avoisinantes.
- ▣ Sont interdits :
  - ▣ ~~Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausse pierre, etc.~~ **(nouveaux matériaux pouvant être assimilés à cette définition et qui pourtant sont utilisés couramment)**
  - ▣ L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, briques filées, etc.
  - ▣ ~~Les matériaux non traditionnels dans la région : pan de bois visible, etc.~~
  - ▣ ~~Les appareils de pierre non traditionnels.~~ **Obsolète !!**
  - ▣ ~~Les murs et les contreforts à fruit.~~ **Obsolète !!**
- ▣ Sont recommandés :
  - ▣ Les matériaux traditionnels, enduits (peints ou non), galets.
- ▣ Sont autorisés :
  - ▣ ~~Les enduits à base de résine à condition que les couleurs soient choisies dans la palette de couleur du rapport de présentation.~~

#### Toitures

Les toitures ~~doivent être réalisées dans des matériaux et formats de type traditionnels et de teintes de type ardoise~~, à l'exception des éléments de raccords.

**Permettre de faire une toiture intégrée à son environnement proche**

**Les formes des toitures ou terrasses doivent être simples**, sans complications inutiles et s'harmoniser avec les bâtiments environnants.

Les souches de cheminées ou autres saillies de toitures doivent être, soit enduites comme les murs de la construction, soit habillées d'éléments identiques à ceux de la couverture ; dans le cas des couvertures présentant une pente, les souches de cheminées doivent être proches du faîtage.

Les lucarnes et châssis doivent s'insérer par leur volume et leur facture dans le mouvement général de la toiture, soit sous forme traditionnelle en saillie, soit en suivant la pente du toit.

## - Exemples de modifications dans le règlement :

*Toutes les modifications proposées seront applicables à toutes les zones du PLU sauf en ce qui concerne les modifications sur les stationnements qui ne seront applicables que sur les zones UA et UB. Les modifications sont de couleur rouge.*

### TITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES URBAINES (U)

#### ZONE UA

Zone urbaine correspondant au centre-ville, bien équipé et à vocation mixte d'habitats, de petits commerces, d'artisanats et de services / tertiaires. Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UA intègre un secteur :

- Le secteur UAa englobe la place du Château où la hauteur des constructions est différente du reste de la zone UA.

#### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

##### ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les installations classées définies par la Loi du 19 juillet 1976, soumises à autorisation ou déclaration, qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées, dont les carrières et gravières.

Les installations et travaux divers et les dépôts de véhicules définis par l'article R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, excepté les aires de jeux, de sports ainsi que les aires de stationnement qui se conforment à l'art. UA 2.

Les terrains de camping et de caravanes.

Le stationnement des caravanes.

Les habitations légères de loisirs (HLL).

Les dépôts de vieille ferraille et de matériaux de démolition et déchets divers.

Les constructions à usages d'activités artisanales et industrielles incompatibles avec le voisinage des zones habitées et qui ne se conforment pas à l'art. UA 2.

Les constructions à usage agricole ou forestière et leurs annexes.

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

L'aménagement et l'extension des aires de stationnement, de jeux et de sport sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances supplémentaires pour l'environnement immédiat.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes, à usage artisanal et industriel et leurs dépôts, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances supplémentaires pour l'environnement immédiat.

#### SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

##### ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

Cf. art. R.111-4 en annexe.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de retournement des véhicules (ex : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc....) et répondre à l'importance et à la destination de la construction.

Toute voie desservant au moins 3 constructions, doit avoir une largeur d'emprise d'au moins 4 mètres. Au-delà, les caractéristiques de largeur d'emprise doivent être définies avec l'administration.

Des prescriptions spécifiques peuvent être imposées pour des raisons de sécurité sur toutes les routes départementales.

#### **ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Eau

Toute construction doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées dans tous les secteurs

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

En cas d'impossibilité de raccordement gravitaire, il est de la responsabilité du propriétaire de réaliser sur son terrain et à la charge, tous les dispositifs appropriés pour évacuer les eaux usées dans le réseau collectif.

Assainissement des eaux pluviales

Toute construction, installation ou modification non raccordée au réseau collectif public ou ne pouvant l'être doit garantir au mieux l'infiltration au sol des eaux pluviales dans le strict respect de l'environnement et de l'aptitude des sols.

Toute construction ou changement de destination aboutissant à la création de plus de deux logements ainsi que les constructions à usage commercial, artisanal de plus de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont soumis au respect des règles suivantes :

- Le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau communal est fixé à 10 litres par seconde et par hectare (10 l/s/ha - Cette limitation impose généralement la mise en place d'ouvrages de rétention des eaux pluviales).
- Pour les projets dont la surface est inférieure à 5000 m<sup>2</sup>, un débit de fuite maximum de 5l/s est toléré (ce débit correspond à la limite technique actuelle des ouvrages de régulation de débit).
- Lorsque une (des) parcelle(s) est (sont) déjà desservie(s) par un dispositif individuel ou collectif de rétention, aucun dispositif supplémentaire de rétention n'est exigé en cas de réaménagement de la (les) parcelle(s) concernée(s), sous réserve de justifier que le dispositif de rétention préexistant a été dimensionné en prenant compte l'imperméabilisation nouvelle induite par le projet (la note de calcul correspondante sera jointe à la demande).  
A défaut, un dispositif complémentaire est nécessaire pour les nouvelles surfaces imperméabilisées. Il est dimensionné en appliquant la méthode de calcul décrite dans le présent règlement.
- Le demandeur devra fournir impérativement la note technique de dimensionnement de l'ouvrage de rétention et du dispositif de régulation (pour les petits aménagements, un simple orifice ou une buse de petit diamètre n'est en général pas suffisant et il faut recourir à des ouvrages de régulation spécifiques type régulateurs Vortex ou autres).

Electricité

Lorsque les lignes publiques électriques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

#### **ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Toute construction doit être implantée à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf dispositions spécifiques portées sur le règlement graphique pour les voies nécessitant une protection supérieure. Le respect du caractère des lieux avoisinants peut être imposé par l'administration.

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

- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots.
- Lorsque le projet de construction intéresse une unité foncière ayant au moins 30 mètres de front sur rue ou une unité foncière de plus de 3 parcelles contiguës.
- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui serait en retrait.
- Pour l'extension ou la modification d'une construction existante.

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

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 13 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

La présente règle n'est cependant pas applicable :

- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots ou une unité foncière de plus de trois parcelles contiguës.
- Lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui ne serait pas contigu à la limite séparative.
- Pour la modification d'une construction existante.

A moins que la construction ne jouxte les limites séparatives de propriété et au-delà de cette profondeur de 13 mètres, elle respectera des marges d'isolement telles que la distance (L), mesurée horizontalement, de tout point de la construction à la limite de propriété, soit au moins égale à sa demi-hauteur (H) avec un minimum de 3,00 m. Soit  $L = H/2 \geq 3 \text{ m}$

Exemple d'application pour la règle des 3,00 m :

- Un bâtiment de 5 m de haut, malgré sa demi hauteur de 2,50 m, devra s'implanter à au moins 3,00 m de la limite séparative.
- Un bâtiment de 8 m de haut, offrant donc une demi hauteur de 4,00 m, devra s'implanter à au moins 4,00 m de la limite séparative.

Les constructions dont la hauteur maximale n'excède pas 3,50 mètres à l'égout peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Des adaptations mineures peuvent être accordées pour des modifications de constructions existantes.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës, en fonction des caractéristiques de l'unité foncière, de la topographie ou de la vocation des constructions.

## **ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Hauteur maximale

La hauteur maximale de la construction est calculée du terrain naturel avant travaux - le cas échéant, au point le plus bas de la voie en pente - et au pied de la construction jusqu'à l'égout du toit. La hauteur du faîtage peut être imposée par l'administration. Les ouvrages de faibles emprises telles que les souches de cheminées, VMC etc., ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, s'ils ne dépassent pas 1 mètre de haut.

### **Secteur UA**

La hauteur maximale ne peut excéder :

- 13 mètres à l'égout ;
- 18 mètres au faîtage ;

Secteur UAa

La hauteur maximale ne peut excéder :

- 16 mètres à l'égout ;
- 20 mètres au faîtage ;

Hauteur relative par rapport à la largeur de la voie

La hauteur de la construction doit être telle que la différence d'altitude (H) entre tout point de celle-ci et le point le plus proche de l'alignement opposé ne puisse dépasser deux fois la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ( $H=2L$ ), augmentée, s'il y a lieu, de la profondeur de la (ou des) marge(s) de reculement au droit de la façade considérée ( $H=2L+$ ).

Lorsque la voie est en pente, la façade de la construction est divisée en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie de la construction bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, limite de voie privée etc.).

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou du niveau la plus élevé.

## ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET CLOTURES

Généralités

**Toute restauration et construction doit être conçue en fonction du caractère du lieu et du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural, paysager et urbain.**

Tout projet de construction, de modification ou de restauration peut être refusé s'il est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de l'espace dans lequel il doit s'insérer.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte, ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Implantation et volume

Le choix d'implantation d'une construction doit concourir à son insertion dans le site et dans l'environnement bâti ou non bâti.

Aspect des murs

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles, aveugles ou non visibles de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable. Leurs teintes devront s'intégrer avec leur environnement proche.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, briques filées, etc.

Sont recommandés **notamment** :

- Les matériaux traditionnels, enduits (peints ou non), galets.

Toitures

**Les toitures doivent être réalisées dans des matériaux et formats de type permettant leur intégration dans l'environnement proche**

**Les formes des toitures ou terrasses privilégieront la simplicité,**

Les lucarnes et châssis doivent s'insérer par leur volume et leur facture dans le mouvement général de la toiture, soit sous forme traditionnelle en saillie, soit en suivant la pente du toit.

Eléments de façades

Menuiseries extérieures : les peintures des portes, fenêtres et volets doivent s'harmoniser avec la couleur des façades et des constructions environnantes. Tous les bois apparents doivent recevoir un produit de traitement à vocation de finition.

Clôtures

Les clôtures sur voies publiques doivent être réalisées dans les matériaux et couleurs identiques aux maçonneries environnantes. Elles peuvent comporter un mur plein d'une hauteur adaptée à son environnement immédiat.

Façades et auvents des commerces

Toute reprise d'architecture ancienne ne sera acceptée qu'à la condition qu'il soit fait référence à l'architecture traditionnelle locale.

Les bâches doivent rester dans la hauteur du rez-de-chaussée ; le logement du mécanisme ne doit pas faire une saillie excédant 10 cm par rapport au mur.

Adaptations mineures

Cf. art. 4 du Titre I.

#### **ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Cf. art. R.111-4 en annexe.

Sur toute unité foncière comportant une ou plusieurs constructions, il **pourra** être réservé :

- Logement individuel : 1 emplacement par logement.
- Logement collectif : 1 emplacement par logement.

Pour toutes autres constructions, il est exigé 1 place de stationnement pour :

- Bureaux, laboratoire et industrie : **10 m<sup>2</sup>** de surface hors œuvre développée de plancher dans la mesure où l'emprise foncière du projet permet leur réalisation.
- Commerce : **10 m<sup>2</sup>** de surface de vente dans la mesure où l'emprise foncière du projet permet leur réalisation.
- Restaurant : **5 m<sup>2</sup>** de surface de salle de restaurant dans la mesure où l'emprise foncière du projet permet leur réalisation.
- 
- Hôtel, établissement de santé, maison de retraite, établissement assimilé ou d'intérêt collectif : 3 chambres ou 6 lits.

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le pétitionnaire :

- Peut être autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 200 mètres de la construction principale.
- **Doit fournir une note qui justifie les motifs.**

**Dans le cas d'un changement de destination ou d'une modification de l'emprise du ou des bâtiments précédents qui amène à densifier l'occupation initiale le projet pourra déroger au nombre de places demandées.**

#### **ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés. Il peut être imposé un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.

A toute demande de permis de construire, le pétitionnaire doit joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants, les arbres à abattre pour les constructions et les emplacements des plantations à faire.

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

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

### TITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A URBANISER (AU)

#### ZONE 1AU

Zone à caractère naturel ou très partiellement urbanisée destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme, après validation par l'administration d'un plan d'aménagement d'ensemble conforme au PADD et s'appuyant sur une recherche architecturale et environnementale pour tous les projets. Les équipements publics nécessaires à la desserte de chaque zone sont en périphérie immédiate et présentent une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

La zone 1AU intègre des secteurs :

- **1AUav : secteur destiné à développer les projets d'agri-voltaïsme.**
- **1AUhi : secteur destiné à développer les projets destinés à accueillir des projets d'habitat inclusifs, sociaux, paramédicaux ainsi que toutes les structures nécessaires à leur fonctionnement.**
- 1AUcm : zone à urbaniser en faveur d'une vocation et occupation à dominante mixte habitat / activités économiques, et sous réserve de l'approbation par l'administration d'un plan d'aménagement d'ensemble global ou partiel mais cohérent avec une vision globale de la zone.
- 1AUcm64 : zone à urbaniser en faveur d'une vocation et occupation à dominante mixte habitat / activités économiques, dans la bande des 100 m de l'axe de l'A 64, dont les aménagements doivent se conformer aux prescriptions de l'étude Amendement Dupont réalisée en mai 2007 et annexée au présent PLU.
- 1AUe : zone à urbaniser en faveur d'une vocation et occupation à dominante économique.
- 1AUe64 : zone à urbaniser en faveur d'une vocation et occupation à dominante économique dans la bande des 100 m de l'axe de l'A 64, dont les aménagements doivent se conformer aux prescriptions de l'étude Amendement Dupont réalisée en mai 2007 et annexée au présent PLU.
- 1AUh : zone à urbaniser en faveur d'une vocation et occupation à dominante d'habitations et des équipements publics d'accompagnement, de proximité ou d'intérêt général.
- 1AUm : zone à urbaniser en faveur d'une vocation et occupation mixte à usage d'habitations et d'activités économiques.
- 1AUt : zone à urbaniser en faveur d'une vocation et occupation mixte (économique, hébergement, services..) dédié à la promotion du territoire.

#### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

##### ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toutes les zones et secteurs 1AU (à l'exception des installations d'intérêt général et notamment les activités liées aux réseaux ferrés dans la zone 1 AUcm) :

- Les installations classées définies par la Loi du 19 juillet 1976, soumises à autorisation, dont les carrières et gravières,.
- Les terrains de camping et de caravanes.
- Le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs (HLL).
- Les dépôts de vieille ferraille et de matériaux de démolition et déchets divers.
- Les constructions à usage agricole ou forestière et leurs annexes.

Dans les secteurs suivants :

- **1 AUav : les activités qui ne sont pas destinées à développer les projets d'agri-voltaïsme.**
- **1AUhi : les activités qui ne sont pas destinées à développer les projets d'habitat inclusifs, sociaux, paramédicaux ainsi que toutes les structures nécessaires à leur fonctionnement.**

##### Dans les secteurs 1AUe

- Les constructions à usage d'habitation qui ne se conforment pas à l'art.1AU 2.

Sont aussi interdites dans les Secteurs 1AUcm64 et 1AUe64

- Tous stockage et réserve à ciel ouvert donnant sur l'A 64.

##### Dans les secteurs 1AUh

- Les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, commerciales et services / tertiaires.

#### **Dans les secteurs 1AUm**

- Les constructions à usage d'activités industrielles.

Dans les secteurs 1AUt

- Les constructions à usage d'activités industrielles.

#### **ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions et leur desserte doivent respecter les indications désignées dans un plan d'aménagement d'ensemble réalisé en concertation avec l'administration et validée par celle-ci.

Dans les secteurs suivants :

- **1 AUav : secteur destiné à développer les projets d'agri-voltaïsme.**
- **1AUhi : secteur destiné à développer les projets destinés à accueillir des projets d'habitat inclusifs, sociaux, paramédicaux ainsi que toutes les structures nécessaires à leur fonctionnement.**

#### **Dans le secteur 1AUe**

Sont admis sous condition, les constructions à usage d'habitation, sous réserve :

- Qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, et dans la limite d'une habitation par activité.
- Que la surface affectée à l'habitation n'excède 30 % de la surface hors œuvre nette (SHON) de l'activité en question.
- Que l'habitation fasse partie intégrante de la construction abritant l'activité

Dans le secteur 1AUcm

Sont admis sous condition, les affouillements et exhaussement de sols lorsqu'ils sont liés aux ouvrages d'évacuation et de traitement des eaux pluviales, à l'entretien et l'exploitation des infrastructures ferroviaires ainsi que ceux liés aux vestiges archéologiques à condition que tous soient fait après diagnostic, avec l'autorisation et les prescriptions de la DRAC / Service Régional de l'Archéologie et de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

### **SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE**

Cf. art. R.111-4 en annexe.

A l'exception des travaux et constructions liés aux réseaux ferrés, les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de retournement des véhicules (ex : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc....) et répondre à l'importance et à la destination de la construction.

Des prescriptions spécifiques peuvent être imposées pour des raisons de sécurité sur toutes les routes départementales.

Le long des RD 939, 929

Les voies et accès devront être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf étude Amendement Dupont avril 2012).

#### **ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Eau

Toute construction doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les zones destinées à recevoir de l'habitat :

Assainissement des eaux usées dans tous les secteurs

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

En cas d'impossibilité de raccordement gravitaire, il est de la responsabilité du propriétaire de réaliser sur son terrain et à la charge, tous les dispositifs appropriés pour évacuer les eaux usées dans le réseau collectif.

#### Assainissement des eaux pluviales

Toute construction, installation ou modification non raccordée au réseau collectif public ou ne pouvant l'être doit garantir au mieux l'infiltration au sol des eaux pluviales dans le strict respect de l'environnement et de l'aptitude des sols.

Toute construction ou changement de destination aboutissant à la création de plus de deux logements ainsi que les constructions à usage commercial, artisanal de plus de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont soumis au respect des règles suivantes :

- Le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau communal est fixé à 10 litres par seconde et par hectare (10 l/s/ha - Cette limitation impose généralement la mise en place d'ouvrages de rétention des eaux pluviales).
- Pour les projets dont la surface est inférieure à 5000 m<sup>2</sup>, un débit de fuite maximum de 5l/s est toléré (ce débit correspond à la limite technique actuelle des ouvrages de régulation de débit).
- Lorsque une (des) parcelle(s) est (sont) déjà desservie(s) par un dispositif individuel ou collectif de rétention, aucun dispositif supplémentaire de rétention n'est exigé en cas de réaménagement de la (les) parcelle(s) concernée(s), sous réserve de justifier que le dispositif de rétention préexistant a été dimensionné en prenant compte l'imperméabilisation nouvelle induite par le projet (la note de calcul correspondante sera jointe à la demande).  
A défaut, un dispositif complémentaire est nécessaire pour les nouvelles surfaces imperméabilisées. Il est dimensionné en appliquant la méthode de calcul décrite dans le présent règlement.
- Le demandeur devra fournir impérativement la note technique de dimensionnement de l'ouvrage de rétention et du dispositif de régulation (pour les petits aménagements, un simple orifice ou une buse de petit diamètre n'est en général pas suffisant et il faut recourir à des ouvrages de régulation spécifiques type régulateurs Vortex ou autres).

Pour les secteurs destinés à recevoir des activités économiques :

Assainissement des eaux usées dans tous les secteurs

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

En cas d'impossibilité de raccordement gravitaire, il est de la responsabilité du propriétaire de réaliser sur son terrain et à la charge, tous les dispositifs appropriés pour évacuer les eaux usées dans le réseau collectif.

#### Assainissement des eaux pluviales

L'écoulement, la collecte et le stockage des eaux pluviales doivent être réglés à l'échelle de l'unité foncière.

Zone de dépollution des eaux pluviales, principe de gestion :

Tous les rejets pluviaux (superficiels comme souterrains) et surtout s'ils sont susceptibles d'entraîner des risques particuliers de pollution, se doivent de respecter les objectifs fixés par la réglementation en vigueur en la matière, et notamment la loi sur l'eau, la loi sur les installations classées pour la protection de l'environnement, le SDAGE Adour-Garonne, ainsi que le SAGE le cas échéant.

Par ailleurs, le décret n° 77.254 du 8 mars 1977 interdit le déversement dans les eaux superficielles et souterraines par rejet direct ou après ruissellement sur le sol ou infiltration, des eaux chargées d'hydrocarbures ou huiles.

En outre, les zones potentiellement polluantes devront être équipées :

Pour les zones à risque de pollution accidentelle :

- de dispositifs de piégeage des pollutions accidentelles (de type séparateurs à hydrocarbures permettant d'éviter les effets de chocs sur les milieux récepteurs ;
- d'un volume de rétention étanche destiné au confinement d'une pollution accidentelle ;

Par temps sec, équipé de vannes d'isolement et d'un bypass,

Pour les zones où des risques de pollution chronique sont identifiés:

- de dispositifs de prétraitement adaptés à l'activité du site (dégrilleur, débourbeur, déshuileur, séparateur à hydrocarbures, ...).
- De dispositifs de traitement des eaux pluviales par décantation. Les dispositifs de type bassin de décantation des eaux pluviales sont à privilégier. Des dispositifs de type décanteur particulière pourront également être envisagés. Les bassins utilisés pour l'écrêtement des débits pourront éventuellement être utilisés pour la dépollution des eaux pluviales.

Le zonage annexé au PLU s'applique aux surfaces imperméabilisées pouvant générer une pollution des eaux pluviales et de ruissellement, réparties en deux classes :

Zones à risque de pollution accidentelle :

- voiries et zones de circulation susceptibles d'accueillir des véhicules transportant des matières polluantes,
- aires de stockage découvertes de substances polluantes,
- aires de distribution de carburant ou dépôts d'hydrocarbures.

Zones à risque de pollution chronique :

- parking découvert d'une taille supérieure à 50 places pour les véhicules légers ou 5 places pour les véhicules de type poids lourds,
- aire de lavage de véhicules ou d'engins.
- 

En l'absence de prescriptions spécifiques de la Police de l'Eau des Hautes-Pyrénées, les ouvrages de traitement seront dimensionnés sur la base d'une pluie annuelle. Pour le traitement de la pollution chronique, un volume de stockage minimal de 200 m<sup>3</sup>/ha imperméabilisés sera retenu en cas de traitement par bassin de décantation.

En cas de risque de pollution accidentelle, les ouvrages de confinement mis en place auront un volume utile de 30 m<sup>3</sup> minimum.

La note de calcul ou la notice constructeur de chaque ouvrage devra être fournie à la demande de permis de construire.

Assainissement des eaux pluviales en Secteurs UIb, UIb64, UId et UId64

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, un aménagement global doit être prévu pour l'écoulement, la collecte et le stockage des eaux pluviales de toute l'opération (noues, fossés, tranchées drainantes, puits d'infiltration, chaussées à structure réservoir, bassins secs et bassins en eau etc.). Les bassins d'orage

nécessaires aux opérations autorisées peuvent être aménagés de façon à permettre d'autres usages (espaces verts, espaces collectifs, circulations piétonnes, plantation etc.), à condition que la sécurité des usagers soit assurée.

Electricité

Lorsque les lignes publiques électriques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

#### **ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

A l'exception des travaux et constructions liés aux réseaux ferrés, Toute construction doit être implantée à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance minimum de 5 mètres, sauf dispositions spécifiques portées sur le règlement graphique pour les voies nécessitant une protection différente ou sur les schémas d'aménagement validé par l'administration. Le respect du caractère des lieux avoisinants peut être imposé par l'administration.

Dans les Secteurs 1AUcm64 et 1AUe64

- Le long de l'autoroute A 64, un alignement des constructions à 50 mètres de l'axe de la voie est imposé.
- Le long des RD 939, 929, les constructions doivent s'implanter à 20 mètres minimum par rapport à l'axe des voies

#### **ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que la construction ne jouxte les limites séparatives de propriété, elle respectera des marges d'isolement telles que la distance (L), mesurée horizontalement, de tout point de la construction à la limite de propriété, soit au moins égale à sa hauteur (H) avec un minimum de 3,00 m. Soit  $L = H \geq 3$  m. Des implantations différentes sont toutefois possibles à l'intérieur d'une bande de constructibilité de 15 mètres comptés à partir de l'alignement :

- Dans le cas de lotissements ou opérations d'habitations groupées, à l'exception des constructions à édifier sur les lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération.
- Sur les unités foncières de moins de 20 mètres de façade.
- Lorsque deux propriétaires s'entendent pour édifier des constructions mitoyennes.
- Pour s'accoler (pignon contre pignon) sur une construction existante du terrain mitoyen, et dans le respect des hauteurs de cette construction mitoyenne.

Les constructions dont la hauteur maximale n'excède pas 3,50 mètres à l'égout peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Des adaptations mineures peuvent être accordées pour des modifications de constructions existantes.

Lorsque qu'un projet est à caractère commercial et qu'une division en plusieurs lots est prévue à l'achèvement, la hauteur en limites séparatives est autorisée à 8 m à l'exception de celles délimitant l'opération.

Si les constructions ne sont pas en limites séparatives elles seront implantées au moins à 5 m de ces limites.

#### **ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës, en fonction des caractéristiques de l'unité foncière, de la topographie ou de la vocation des constructions.

#### **ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Hauteur maximale

La hauteur maximale de la construction est calculée du terrain naturel avant travaux - le cas échéant, au point le plus bas de la voie en pente - et au pied de la construction jusqu'à l'égout du toit. La hauteur du faîtage peut être imposée par l'administration. Les ouvrages de faibles emprises telles que les souches de cheminées, VMC etc., ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, s'ils ne dépassent pas 1 mètre de haut.

### **Dans le secteur 1AUh**

La hauteur maximale ne peut excéder :

- 7,50 mètres à l'égout.
- 12 mètres au faîtage.
- les constructions dans ou en limite du recul de 50 m depuis le mur d'enceinte du centre pénitentiaire désigné sur le règlement graphique ne doivent pas excéder R + 2 (rez-de-chaussée et deux étages).

### **Dans les secteurs 1AUcm64 et 1AUe64 :**

A l'exception des travaux et constructions liés aux réseaux ferrés, la hauteur maximale ne peut dépasser 10 mètres à l'égout, ou à l'acrotère dans le cas des toits-terrasses.

Le long des RD 939, 929,

Dans une bande de 20m à compter de l'alignement minimum de 20 mètres pris depuis l'axe des voies, la hauteur maximale ne peut dépasser 8 mètres à l'égout, ou à l'acrotère dans le cas des toits-terrasses.

En tout état de cause, toute hauteur est à apprécier en fonction des caractéristiques du projet et doit être justifiée par un plan d'aménagement d'ensemble validé par l'administration, des hauteurs supérieures pouvant être autorisées sur justification technique.

### **Dans les secteurs 1AUav et 1AUhi**

**La hauteur maximale ne peut dépasser 15 mètres à l'égout, ou à l'acrotère dans le cas des toits-terrasses.**

Pour tous les secteurs

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour des impératifs techniques justifiés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et à la protection des sites.

En tout état de cause, toute hauteur différente doit être justifiée par un plan d'aménagement d'ensemble validé par l'administration

### **Hauteur relative par rapport à la largeur de la voie**

Non réglementé

## **ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – CLOTURE**

Généralités

**Toute restauration et construction doit être conçue en fonction du caractère du lieu et du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural, paysager et urbain.**

Tout projet de construction, de modification ou de restauration peut être refusé s'il est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de l'espace dans lequel il doit s'insérer.

Implantation et volume

Le choix d'implantation d'une construction doit concourir à son insertion dans le site et dans l'environnement bâti ou non bâti.

Aspect des murs

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, briques filées, etc.

Le long des RD 939, 929,

L'utilisation de matériaux et de techniques environnementales innovantes est souhaitable.

Les constructions dans ou en limite du recul de 50 m depuis le mur d'enceinte du centre pénitentiaire désigné sur le règlement graphique ne doivent pas excéder R + 2 (rez-de-chaussée et deux étages).

#### Toitures

Les toitures doivent être réalisées dans des matériaux et formats de type permettant leur intégration dans leur environnement proche.

Les formes des toitures ou terrasses doivent s'harmoniser avec les bâtiments environnants.

#### Eléments de façades

Menuiseries extérieures : les peintures des portes, fenêtres et volets doivent s'harmoniser avec la couleur des façades et des constructions environnantes. Tous les bois apparents doivent recevoir un produit de traitement à vocation de finition.

#### Clôtures

Les clôtures sur voies publiques doivent être réalisées dans les matériaux et couleurs identiques aux critères traditionnels. Elles peuvent comporter un mur plein d'une hauteur adaptée à son environnement immédiat.

#### Terrassements

A l'exception des travaux et constructions liés aux réseaux ferrés, les buttes artificielles sont interdites. Le terrain naturel doit être restitué après travaux.

Dans les secteurs 1AUcm64 et 1AUe64

Les aires de stockage sont interdites le long de la RD 939 et de l'autoroute A 64.

#### Adaptations mineures

Cf. art. 4 du Titre I.

### ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

La délivrance du permis de construire est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins du projet.

Pour les projets à caractère commercial et conformément à l'article L151-37 du code de l'urbanisme, la surface totale du stationnement peut être portée à 100% de la surface de plancher affectée au commerce. En contrepartie, un soin particulier sera apporté au paysagement de ce même espace de stationnement et aux voies de circulation de la zone.

### ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

A toute demande de permis de construire, le pétitionnaire doit joindre un plan de paysagement validé par l'administration.

Dans les Secteurs 1AUcm64 et 1AUe64

Au moins 50 % des espaces libres doivent être traités en espace vert et enherbé.

Dans les Secteurs 1AUe, 1AUcm, 1AUcm64 et 1AUe64 et le long de la bande de 20m à compter de l'alignement minimum de 20 mètres pris depuis l'axe des RD939, 929 :

Les espaces extérieurs doivent proposer un projet paysager compatible avec l'étude « L. 111-1-4 » annexée au présent PLU.

Les espaces tournés vers l'A 64, situés dans une bande de 10 mètres (entre l'alignement des constructions côté A64 et la limite d'emprise privée), doivent recevoir des aménagements paysagers de qualité (plantations basses, enherbement...). En aucun cas, ces espaces ne doivent être utilisés comme zones de dépôt, de réserve ou de stockage.

# PROCEDURE D'UNE MODIFICATION DU PLU

