

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE AU

. Zone destinée à recevoir une urbanisation à dominante habitat , insuffisamment équipée dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements . Elle est divisée en 3 secteurs :

- un secteur AU0 comprenant :
 - * une zone au nord du village de Saint Lary qui sera aménagé à terme, lorsque la déviation de Saint Lary sera faite
- un secteur AUc dans lequel les opérations individuelles sont autorisées si la desserte existe : dans le village de Saint Lary , en continuité avec le village de Soulan, en continuité avec le secteur des granges d'Espiaube
- un secteur AU t (une partie du secteur d'Espiaube et une zone d'extension du village de Saint Lary) où seules les opérations d'ensemble liées à l'accueil touristiques seront autorisées dès lors que l'équipement de la zone sera réalisé

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, :

Toutes les occupations de sols hormis les suivantes :

Dans le secteur AUt

- Les opérations d'ensemble (telles que lotissements, groupes d'habitations et associations foncières urbaines) à dominante habitat touristique. Dans ces opérations pourront être admises les activités compatibles avec l'habitat, telles que constructions à usage hôtelier, d'équipements publics, commercial , de services, relevant éventuellement du régime des installations classées . Les aires de stationnement, de jeux et de sports y sont également autorisées.
- l'extension des bâtiments existants - l'extension des activités existantes .

Dans le secteur AUc :

les constructions à usage d'habitation, réalisées individuellement ou dans le cadre d'opération d'ensemble

ARTICLE AU - 2 : Occupation des sols soumises à condition particulière

Dans le secteur AU0 :

Dans l'attente de l'aménagement des différentes zones , seules sont autorisées :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes sans changement de destination
- les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation de la déviation de Saint Lary.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU- 3 : ACCES ET VOIRIE

3. 1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès a une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin . Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3. 2. Voirie

- les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- les opérations d'ensemble devront préserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur des terrains limitrophes.

ARTICLE AU- 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurées dans les conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et assainissement .

Les opérations d'ensemble devront tenir compte de la nécessité d'un aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (ex: dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations)

4.1 : Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 : Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

- toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public existant.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

4.2..2 Eaux pluviales.

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, 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.

4.3 : Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AU- 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privés
- soit avec un recul minimum de 5m/ emprise de la voie publique ou privée.

En bordure de l'emprise publique des voies piétonnes et cycles, le recul est de 3m minimum

ARTICLE AU- 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées :

- à une distance (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée du sol existant à l'égout de la façade faisant face à cette limite, sans être inférieure à 3m : $L \geq H/2$ et $L \geq 3m$

L'implantation sur la limite séparative n'est autorisée que pour :

- les constructions dont la façade implantée en limite séparative ne dépassent pas 3m de hauteur mesurée à l'égout du toit.

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

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4m

Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes

ARTICLE AU- 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementée

ARTICLE AU- 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En zone AUc :

Hauteur absolue :

la hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne pourra excéder 6m à l'égout ou à la sablière et 10m au faîtage.

En zone AUt :

Hauteur absolue :

la hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne pourra excéder 9m à l'égout ou à la sablière et 16m au faîtage.

Les terrains en pente sont divisés en sections nivelées de 20m, dans le sens de la pente et la cote au milieu de la section est à prendre en compte pour l'application de cette disposition.

ARTICLE AU- 11 : ASPECT EXTERIEUR

Tout projet devra garantir :

- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux environnants .
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux.

Toitures :

Le matériau de couverture sera obligatoirement l'ardoise naturelle ou artificielle non losangée.

La pente des toitures sera comprise entre 80% et 100%

Une pente plus faible , comprise en 60% et 80% est tolérée pour les annexes de moins de 5m de largeur.

Les faîtages devront être positionnés soit parallèlement, soit orthogonalement par rapport à l'alignement sur la voie

D'autres matériaux, pentes ou faîtages sont autorisés seulement pour les réfections partielles à l'identique .

Façades :

- le matériau utilisé pour les gardes corps sera obligatoirement le bois, en barreaudages verticaux.

- la pierre de pays sera employée à raison de 10% minimum de la surface développée des façades sur voies

ARTICLE AU- 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

- la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule y compris les accès dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25 m² par place.

- le nombre minimal d'emplacement à réaliser doit correspondre aux normes définies ci après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure)

12.1 Constructions neuves :

Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par 50m² SHON pour l'habitat .

Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif , il est exigé une place par logement + 1 place pour 2 logements

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement :

- par 40 m² de surface de vente pour les commerces

- par 50m² de surface de SHOB pour les bureaux

- par chambre d'hôtel

- pour 4 places de restaurant

- pour les locaux artisanaux, la surface affectée au stationnement est au moins égale à la

somme des deux termes suivants : 1/2 de la S.H.O.B. à usage de bureaux et 1/4 de la S.H.O.B. de l'activité artisanale.

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

ARTICLE AU- 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

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

- Pour les collectifs, le constructeur devra obligatoirement réaliser un espace vert sur une surface qui ne pourra être inférieure à 20% de la surface de l'unité foncière de départ.

Des plantations devront être réalisées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.

Éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme :

Les éléments de paysage identifiés (groupements d'arbres) repérés aux documents graphiques devront être préservés .

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

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU- 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Coefficient d'occupation des sols : - en zone AU0 : 0
- en zone AUc : 0,4
- en zone AUt : 0,7