



MODIFICATION DU PLU DE LA VILLE DE LANNEMEZHAN

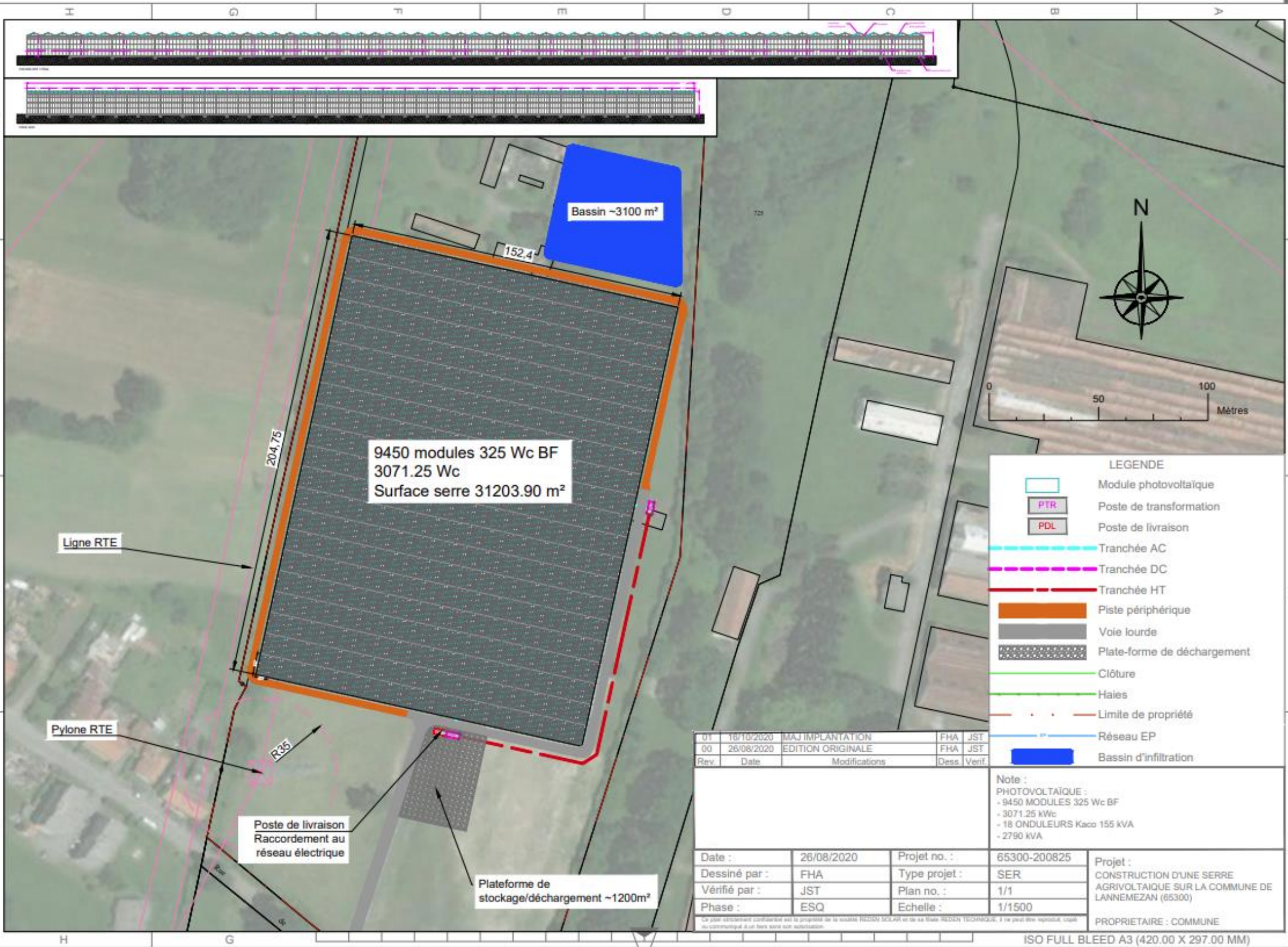
NOTICE EXPLICATIVE

Préambule

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

- Le 1^{er} a pour but de permettre la réalisation d'un projet sur le CM10, lié au développement durable et à l'intérêt général.
- Le 2nd est un toilettage graphique d'anciens projets soit réalisés soit obsolètes (emplacements réservés).
- Le 3^{ème} 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.



9450 modules 325 Wc BF
3071.25 Wc
Surface serre 31203.90 m²

Bassin ~3100 m²

Plateforme de
stockage/déchargement ~1200m²

Ligne RTE

Pylone RTE

Poste de livraison
Raccordement au
réseau électrique

LEGENDE

- Module photovoltaïque
- PTR
- PDL
- Tranchée AC
- Tranchée DC
- Tranchée HT
- Piste périphérique
- Voie lourde
- Plate-forme de déchargement
- Clôture
- Haies
- Limite de propriété
- Réseau EP
- Bassin d'infiltration

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

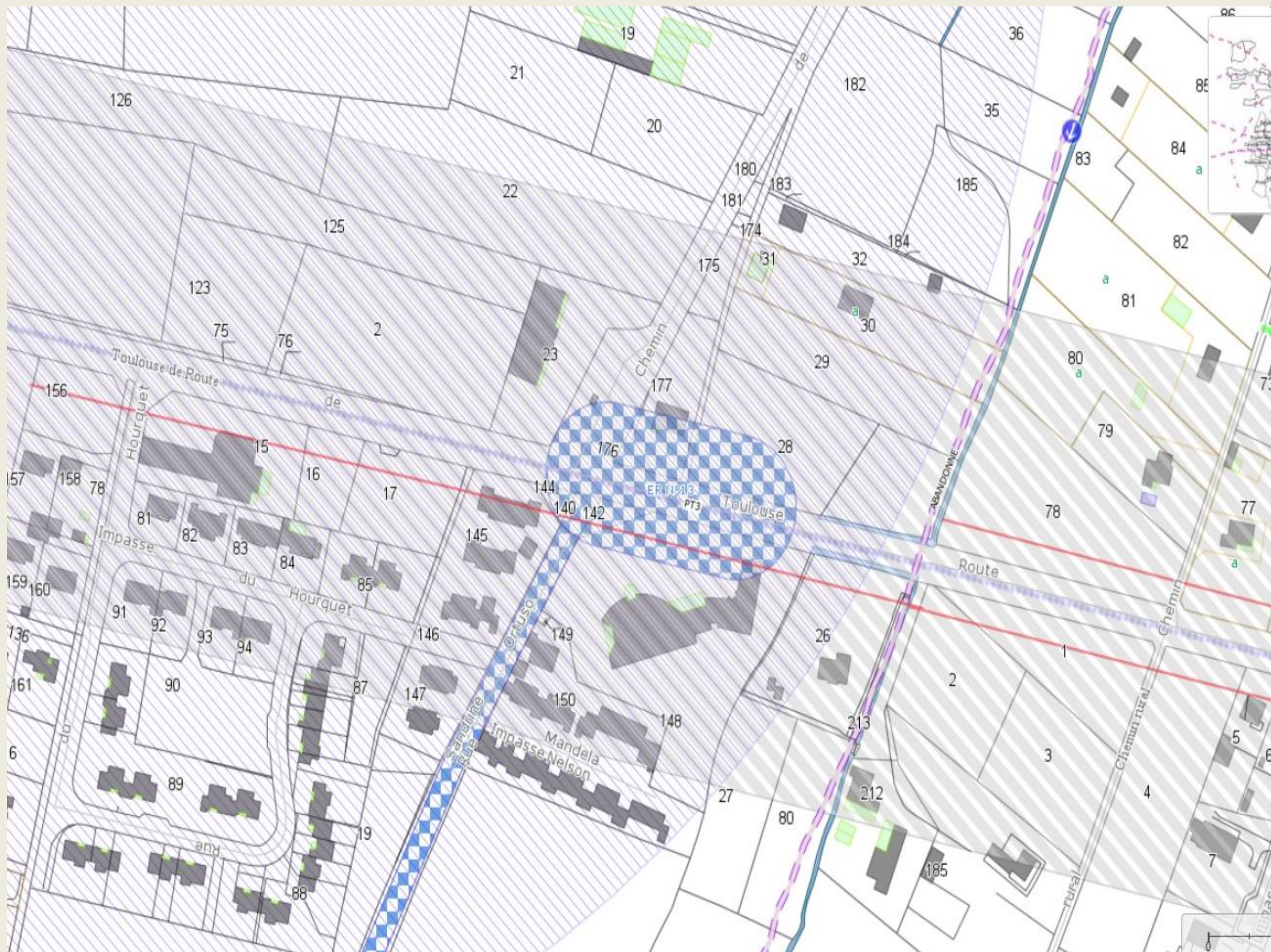
Note :
PHOTOVOLTAÏQUE :
- 9450 MODULES 325 Wc BF
- 3071.25 kWc
- 18 ONDULEURS Kaco 155 kVA
- 2790 kVA

Date :	26/08/2020	Projet no. :	65300-200825
Dessiné par :	FHA	Type projet :	SER
Vérifié par :	JST	Plan no. :	1/1
Phase :	ESQ	Echelle :	1/1500

Projet :
CONSTRUCTION D'UNE SERRE
AGRIVOLTAÏQUE SUR LA COMMUNE DE
LANNEMEZAN (65300)

PROPRIETAIRE : COMMUNE

Le toilettage des emplacements réservés obsolètes.





Le règlement modifié :

- Le règlement du PLU de 2008 à repris des définitions obsolètes ou inadaptés à Lannemezan. Il est proposé d'en corriger certaines pour améliorer l'instruction.

Il s'adaptera également aux projets du secteur 1AUcm.

- Dans toutes les zones **U (habitat) et AUh** : Les brises-vues en plastique de couleur inadaptée à la façade de l'immeuble sont interdits. L'habillage du balcon doit faire l'objet d'une demande intégrant un aménagement pérenne et homogène défini dans une charte validée par l'administration et le syndic. On privilégiera une demande d'ensemble par façade.

- 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 (sauf dans le secteur 1 AUcm sous conditions) ou forestière et leurs annexes.

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 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, nécessaires à la mise en œuvre des constructions 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).

Sont admis les activités agricoles sous condition de mettre en œuvre un projet développant une production d'énergie renouvelable.

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 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A l'exception des travaux et constructions liés aux réseaux ferrés [et de la zone 1AUcm](#), 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 [pour l'ensemble des sous-secteurs à l'exception de la zone 1AUcm pour lequel les constructions de type artisanal, industriel et économique en général ne sont pas limitées en hauteur sur la limite séparative.](#)

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. [A supprimer car inadapté à la zone 1AUcm](#)

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. [A supprimer car inadapté à la zone 1AUcm](#)

Si les constructions ne sont pas en limites séparatives elles seront implantées au moins à 5 m de ces limites. [A supprimer car inadapté à la zone et contradictoire avec le 1^{er} alinéa.](#)

- 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 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.

MAI 2021

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). [A supprimer car erreur matérielle](#)

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 compétente en ADS, des hauteurs supérieures pouvant être autorisées sur justification technique.

[La hauteur en 1AUcm n'est pas règlementée.](#)

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). [A supprimer – Erreur matérielle](#)

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.

Éléments 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 ou d'une manière générale adaptés au caractère de la zone et des bâtiments édifiés](#). Elles peuvent comporter un mur plein d'une hauteur adaptée à son environnement immédiat.

Terrassements :

[Pour tous les secteurs sauf la zone 1AUcm](#), 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.