



## MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LANNEMEZAN

-

### NOTICE DE PRÉSENTATION

# Sommaire

<b>1. COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE .....</b>	<b>2</b>
1.1. HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME ET NATURE DES MODIFICATIONS .....	2
1.2. RESPECT DES ORIENTATIONS DU PADD .....	3
1.3. COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU.....	4
1.4. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU : CONTEXTE REGLEMENTAIRE.....	6
<b>2. MODIFICATIONS APORTEES A LA ZONE 1AUCM DU REGLEMENT ECRIT DU PLU .....</b>	<b>8</b>
2.1.1. <i>Vocation de la zone 1AUcm .....</i>	8
2.1.2. <i>Occupations et utilisations du sol interdites.....</i>	9
2.1.3. <i>Occupations ou utilisation du sol soumises à des conditions particulières .....</i>	10
2.1.4. <i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....</i>	10
2.1.5. <i>Hauteur des constructions .....</i>	11
2.1.6. <i>Espaces libres et plantations .....</i>	12

# 1. Compatibilité de la procédure

## 1.1. Historique du document d'urbanisme et nature des modifications

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lannemezan a été approuvé par délibération du conseil municipal du 18 juillet 2008.

Il a fait l'objet de plusieurs procédures d'adaptation :

- Révision simplifiée approuvée le 14 juin 2010, portant sur :
  - Création d'un secteur spécifique pour accueillir les gens du voyage
- Modification de droit commun approuvée le 14 juin 2010, portant sur :
  - La modification d'une zone à urbaniser classée au PLU en zone 2 AUe,
  - Le classement de la Plantade en « espace boisé classé »,
  - Le classement en « espace boisé classé » d'un boisement situé quasiment à l'angle de la rue de la Lande et de la voie SNCF/rue des Saligues.
- Mise à jour du 15 septembre 2010 par arrêté préfectoral pour annexer au PLU la servitude « risques technologiques », issue de l'approbation, en date du 29 octobre 2008, du Plan de Prévention des Risques Technologiques.
- Modification de droit commun du 29 juin 2012, portant sur :
  - L'intégration des prescriptions du schéma des eaux pluviales dans le règlement du PLU,
  - Des retraits de construction de 75m par rapport à l'axe.
- Révision allégée du 4 mars 2014, portant sur :
  - L'extension d'un zonage (Ulc)
- Modification de droit commun du 25 septembre 2015, portant sur :
  - La modification de zonages
- Modification de droit commun du 6 septembre 2016, portant sur :
  - L'implantation de la base de travaux de SNCF Réseaux,
  - L'adaptation de quelques règles sur les stationnements et hauteurs de la zone en question.
- Modification de droit commun du 16 février 2023, portant sur :
  - La modification de la règle de stationnement dans le centre-ville en vue de permettre la réhabilitation de fonciers bâties anciens ne répondant pas aux règles pour les constructions nouvelles,
  - La modification du règlement afin de faciliter l'implantation des équipements et des opérations d'intérêt public ou général,
  - La modification d'un sous-zonage du PLU destiné aux activités de loisirs dans l'emprise du centre hospitalier afin de permettre l'installation d'un EPAHD.

- Modification simplifiée n°1 du 18 février 2025, portant sur :
  - La modification du règlement de la zone 1 AUcm pour autoriser les activités agricoles sous conditions de présenter un projet développant une production d'énergie renouvelable,
  - Le toilettage d'emplacements réservés obsolètes,
  - L'actualisation de la rédaction du règlement écrit datant de 2008.
  
- Modification simplifiée n°2 du 10 avril 2025, portant sur :
  - La définition d'un linéaire commercial,
  - Des modifications au règlement écrit.

→ La présente **modification simplifiée n°3** du PLU de Lannemezan, initiée par le Maire de la commune, vise à **adapter le règlement écrit de la zone 1AUcm** afin de permettre la réalisation du projet porté par l'opérateur retenu dans le cadre de l'AMI relatif au CM10.

## 1.2. Respect des orientations du PADD

Ce point a pour objectif d'analyser la **compatibilité de la modification simplifiée n°3 du PLU de Lannemezan avec les orientations générales du PADD** (Projet d'Aménagement et de Développement Durables).

### ORIENTATION 1 : PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT MAITRISE DE L'HABITAT

- 1) Recentrer l'urbanisation et favoriser des implantations de logements en centre-ville
- 2) Structurer, organiser et renforcer des polarités d'habitats complémentaires dans la proche périphérie du centre-ville

⇒ La présente modification simplifiée n°3 du PLU est sans incidence avec les objectifs de la première orientation du PADD.

### ORIENTATION 2 : RENFORCER LA COHERENCE DE LA VILLE, AMELIORER LA GESTION DES DEPLACEMENTS, QUALIFIER L'ESPACE PUBLIC

- 1) Aménager le réseau de voies communales et organiser les différents modes de déplacement
- 2) Qualifier l'espace public
- 3) Valoriser les entrées de ville

⇒ La présente modification simplifiée n°3 du PLU est sans incidence avec les objectifs de la deuxième orientation du PADD.

### ORIENTATION 3 : DEVELOPPER LES EQUIPEMENTS D'INTERET COMMUNAUTAIRE POUR REPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION ACTUELLE ET A VENIR

⇒ La présente modification simplifiée n°3 du PLU est sans incidence avec les objectifs de la troisième orientation du PADD.

## ORIENTATION 4 : DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES DANS UN SOUCIS DE COMPLEMENTARITE ENTRE LES DIFFERENTS POLES D'ACTIVITES

- 1) Le développement de la zone industrielle Peyrehitte
- 2) Le renforcement des activités sur le site de la Demi-Lune
- 3) La reconversion du CM10 et le développement du centre commercial de la Ramondia et de Carbonnières
- 4) La valorisation du pôle chimique en pôle d'excellence environnementale

⇒ **La présente modification simplifiée n°3 vise à permettre et à encadrer l'implantation d'un projet sur le CM10. Elle s'inscrit donc tout à fait dans l'objectif de reconversion de ce site tel qu'il est affiché dans cette quatrième orientation.**

## ORIENTATION 5 : PROTEGER ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE

⇒ **La présente modification simplifiée n°3 du PLU est sans incidence avec les objectifs de la cinquième orientation du PADD.**

### 1.3. Compatibilité de la procédure de modification simplifiée du PLU

Plusieurs procédures d'adaptation du PLU sont possibles :

**Article L.153-31 du code de l'urbanisme :** *Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

*1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

*2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

*3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*

*4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*

*5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.*

**Article L.153-36 du code de l'urbanisme :** *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

**Article L.153-41 du code de l'urbanisme :** *Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

**Article L.153-45 du code de l'urbanisme :** *La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :*

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II et au III de l'article L. 153-31.

*Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.*

**Pour rester dans le champ de la modification simplifiée, sans empiéter sur le champ de la modification de droit commun, les évolutions autorisées peuvent viser :**

- La rectification d'erreurs matérielles,
- La progression des droits à construire de 20% au maximum,
- La définition de secteurs, en zone U, autorisant un dépassement de 20% au maximum des règles permettant une progression de la surface de plancher de 20% au maximum pour la construction ou l'extension de bâtiments d'habitation,
- La définition de secteurs autorisant une majoration de 50% des droits à construire pour la production de logements locatifs sociaux,
- En zones U et AU, un dépassement au maximum de 30% des règles de gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique, environnementale, ou à énergie positive,
- Et d'une manière générale, toute évolution qui ne rentre ni dans le champ de la modification de droit commun, ni dans celui de la révision.

**La modification simplifiée ne peut pas :**

- Changer les orientations du PADD : il est donc nécessaire de s'assurer de la compatibilité des objets de la modification simplifiée du PLU avec le PADD,
- Augmenter des droits à construire du plus de 20%,
- Réduire des droits à construire,
- Réduire une zone U, une zone AU, une zone A ou une zone N (donc elle ne peut réduire aucun type de zone),
- Réduire un Espace Boisé Classé,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les modifications envisagées du PLU :

- Ne changent pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- N'augmentent pas les droits à construire de plus de 20%, ni ne réduisent pas les droits à construire,
- Ne réduisent pas une zone U, AU, A, N, ni un Espace Boisé Classé,
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

**Conformément aux articles L.153-31, L.153-36, L.153-41 et L.153-45 du code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée est bien adaptée au projet.**

**Article L.153-41 du code de l'urbanisme :** *Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

**La présente modification n'entrant dans aucun des cas précités, le dossier sera exonéré d'enquête publique et fera l'objet d'une mise à disposition du public, selon les modalités définies dans l'article L.153-47 du code de l'urbanisme.**

#### 1.4. Évaluation environnementale de la modification simplifiée du PLU : contexte réglementaire

**[Annulé] Article R.104-1 du code de l'urbanisme :** *Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les cas et conditions prévus par le présent chapitre, les documents d'urbanisme énumérés à l'article L. 104-1 ainsi que ceux figurant dans la présente section en application de l'article L. 104-2.*

**[Annulé] Article R.104-2 du code de l'urbanisme :** *L'évaluation environnementale effectuée à l'occasion d'une évolution du document d'urbanisme prend la forme soit d'une nouvelle évaluation environnementale, soit d'une actualisation de l'évaluation environnementale qui a déjà été réalisée.*

**Décision n°400420 du 19 juillet 2017 du Conseil d'État :** *sont annulés les articles R.104-1 à R.104-16 du code de l'urbanisme issus du décret no 2015-1783 du 28 décembre 2015 [...], en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la*

*modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 ;*

**Article R.104-33 du code de l'urbanisme** : *Dans les cas mentionnés à l'article R. 104-8, au 2° de l'article R. 104-10, au II de l'article R. 104-11, à l'article R. 104-12, au 2° de l'article R. 104-14, à l'article R. 104-16 et à l'article R. 104-17-2, lorsqu'elle estime que l'élaboration de la carte communale, la création ou l'extension de l'unité touristique nouvelle ou l'évolution du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou de la carte communale est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27.*

*Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.*

 **Dans le cadre de la modification simplifiée n°3 du PLU de Lannemezan, et conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale est saisie pour une demande d'avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.**

Les **articles R.104-34 et suivants du code de l'urbanisme** définissent les modalités de la procédure de la saisine de l'Autorité Environnementale pour avis conforme :

- La personne publique responsable transmet à l'autorité environnementale un dossier comprenant une description du PLU et un exposé détaillé des évolutions apportées (**article R.104-34**).
- Le dossier doit être transmis, au plus tard, avant la notification aux personnes publiques associées (**article R.104-35**).
- L'autorité environnementale dispose d'un délai de quinze jours à compter de la réception du dossier pour demander à la personne publique responsable de le compléter. A défaut d'une telle demande dans ce délai, le dossier est réputé complet (**article R.104-35**).
- L'autorité environnementale rend un avis conforme dans un délai de deux mois à compter de la réception initiale du dossier. En l'absence de réponse dans ce délai, l'avis de l'autorité environnementale est réputé favorable (**article R.104-35**).
- Après réception de l'avis conforme de l'autorité environnementale, la personne publique responsable décide de réaliser ou non une évaluation environnementale. Cette décision est prise par l'organe délibérant de l'établissement de coopération intercommunale lorsqu'il est compétent en matière de plan local d'urbanisme (**article R.104-36**). Cette décision est motivée et publiée dans les conditions prévues aux articles R.143-15 et R.153-21 du code de l'urbanisme (**article R.104-37**).

## 2. Modifications apportées à la zone 1AUcm du règlement écrit du PLU

La Communauté de Communes du Plateau de Lannemezan est propriétaire depuis 2013 du Centre Mobilisateur n°10 (CM10), une friche militaire située en zone 1AUcm du PLU de Lannemezan.

Sollicitée par des opérateurs pour la reconversion de cette friche militaire, la communauté de communes a décidé de mettre à la vente le site en l'état et a lancé un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) en juillet 2024.

Le PADD du PLU de Lannemezan prévoit la reconversion du CM10 dans sa quatrième orientation « *développer les activités économiques dans un souci de complémentarité entre les différents pôles d'activités* ».

La présente modification simplifiée n°3 vise donc à adapter le règlement écrit de la zone 1AUcm afin de permettre la réalisation du projet porté par l'opérateur retenu dans le cadre de l'AMI.

Cette modification a également pour objet de rectifier une formulation concernant l'article correspondant aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

### 2.1.1. Vocation de la zone 1AUcm

Dans le règlement écrit actuel du PLU, le préambule indique, pour la zone 1AUcm : « *zone à urbaniser en faveur d'une vocation et occupation à dominante mixte habitat / activités économiques et des équipements d'intérêts généraux 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* ».

Cette zone a vocation à accueillir des activités économiques, mais également des activités industrielles, artisanales et logistiques. Il convient de préciser le règlement pour y ajouter ces 3 types d'activités qui ne sont pas précisées à ce jour.

Par ailleurs, il est indiqué la nécessité que l'administration approuve un plan d'aménagement d'ensemble global ou partiel, cohérent avec une vision globale de la zone. Cette prescription est déjà indiquée pour l'ensemble de la zone 1AU ; il n'est pas nécessaire de laisser cette phrase qui se répète.

La présente modification propose d'ajouter les activités industrielles, artisanales et logistiques (en rouge ci-dessous), ainsi que supprimer la notion de plan d'aménagement validé par l'administration spécifique à la zone 1AUcm (barrée en rouge ci-dessous).

## **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 :

- 1AUcm : zone à urbaniser en faveur d'une vocation et occupation à dominante mixte habitat / activités économiques, **industrielles, artisanales et logistiques** et des équipements d'intérêts généraux, ~~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.~~

La formulation ci-dessus indique que la zone 1AUcm doit être urbanisée en faveur d'une vocation et occupation à dominante mixte habitat et activités (économiques, industrielles, artisanales et logistiques).

Il convient de préciser que cette prescription s'applique à l'ensemble de la zone 1AUcm, et non à chaque projet individuellement. Ainsi, chaque projet n'a pas l'obligation d'intégrer à la fois de l'habitat et des activités.

#### 2.1.2. Occupations et utilisations du sol interdites

L'article 1AU 1 (« *occupations et utilisations du sol interdites* ») indique, au titre des interdictions donc : « *les installations classées définies par la Loi du 19 juillet 1976, soumises à autorisation, dont les carrières et gravières en zone 1 AUh* ».

Cette prescription vise à interdire les installations visées, uniquement en zone 1AUh. Néanmoins, la formulation actuelle peut laisser penser que l'interdiction s'applique à l'ensemble des secteurs de la zone 1AU, y compris le secteur 1AUcm, alors que ce dernier peut accueillir des installations classées, sous conditions.

Afin de lever toute ambiguïté et permettre l'implantation des installations classées en zone 1AUcm, il convient de préciser que cette zone n'est pas concernée par cette prescription.

La présente modification simplifiée n°3 propose d'ajouter la phrase indiquée en rouge ci-dessous.

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

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

- Les installations classées définies par la Loi du 19 juillet 1976, soumises à autorisation, dont les carrières et gravières en zone 1 AUh **(sauf dans le secteur 1AUcm)**.
- 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 (sauf liés à une activité encadrée par le régime des ICPE en 1 AUm et 1 AUcm).
- Les constructions à usage agricole (sauf dans le secteur 1AUcm sous conditions) ou forestière et leurs annexes.

### 2.1.3. Occupations ou utilisation du sol soumises à des conditions particulières

L'article 1AU 2 (« *occupation ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières* ») précise plusieurs activités admises pour la zone 1AUcm.

Le projet de reconversion du CM10 nécessite d'admettre plusieurs types de projet :

- les lotissements à usage d'activité,
- les constructions à usage industriel, tertiaire, commercial, artisanal et d'entrepôts commerciaux,
- les constructions à usage d'activité de type bureaux, services,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Ainsi, pour qu'il n'y ait pas d'ambiguïté juridique au moment de l'instruction des dossiers, il convient de préciser ces 4 points au titre des occupations ou utilisation du sol soumises à des conditions particulières.

La proposition de modification ajoute la phrase telle qu'elle est rédigée en rouge ci-dessous :

<b>ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b>
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.
<u>Dans le secteur 1AUe</u>
Sont admis sous condition, les constructions à usage d'habitation, sous réserve :
<ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li><li>• Que la surface affectée à l'habitation n'excède 30 % de la surface de plancher de l'activité en question.</li><li>• Que l'habitation fasse partie intégrante de la construction abritant l'activité</li></ul>
<u>Dans le secteur 1AUcm</u>
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.
<b>Sont admis :</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- les lotissements à usage d'activité,</li><li>- les constructions à usage industriel, tertiaire, commercial, artisanal et d'entrepôts commerciaux,</li><li>- les constructions à usage d'activité de type bureaux, services,</li><li>- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).</li></ul>

### 2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans sa formulation actuelle, le règlement du PLU prévoit, article 1AU 6 (« *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* ») que « *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 ».*

Cette formulation est ambiguë puisqu'elle constraint les constructions à être implantées à la fois à l'alignement (des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer) ainsi qu'à une distance de 5 mètres.

La présente modification propose de remplacer la formulation existante. Ci-dessous, la nouvelle formulation, écrite en rouge, vient remplacer celle qui est barrée.

**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, Toute construction doit être implantée dans un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer~~, 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.

### 2.1.5. Hauteur des constructions

Le règlement actuel du PLU ne prévoit pas de réglementation spécifique concernant la hauteur des constructions en zone 1AUcm. Néanmoins, pour tous les secteurs, il est prévu que des hauteurs supérieures puissent 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* ».

Ainsi, le règlement actuel prévoit uniquement la possibilité de déroger à la hauteur des constructions pour des impératifs techniques justifiés, à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et sous réserve d'un plan d'aménagement d'ensemble validé par l'administration.

Afin de rendre cette règle plus objective et d'encadrer les projets sur la zone 1AUcm, la commune souhaite imposer une hauteur maximale des constructions de 35 mètres, sous condition que le porteur de projet réalise des études ne révélant pas de nuisances notables à proximité (notamment étude d'ombre portée).

La présente modification propose :

- de supprimer la phrase barrée en rouge ci-dessous, qui est écrite deux fois,
- d'ajouter la hauteur maximale de 35 mètres (sous conditions) pour la zone 1AUcm, indiquée en rouge ci-dessous.

## 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 faîte 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 faîte.

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

##### 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.

~~La hauteur en 1AUcm n'est pas réglementée.~~

#### Dans le secteur 1AUcm

**Une hauteur maximale de 35 mètres est autorisée, à condition que des études soient réalisées (notamment une étude d'ombre portée) démontrant que cette hauteur n'engendre pas de nuisance notable à proximité du projet.**

### 2.1.6. Espaces libres et plantations

Le règlement actuel du PLU indique, concernant les espaces libres et plantations que « *à toute demande de permis de construire, le pétitionnaire doit joindre un plan de paysagement validé par l'administration* » (article 1AU-13).

Une précision est apportée pour plusieurs secteurs, dont le secteur 1AUcm :

« 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. » (article 1AU-13)*

Dans sa formulation actuelle, l'article 1AU-13 est assez permissif et ne permet pas de s'appuyer sur une appréciation objective du futur projet. Ainsi, la commune de Lannemezan souhaite ajouter un pourcentage minimum (15%) de la surface totale de l'unité foncière devant être aménagé en espace vert de pleine terre et enherbé.

La présente modification propose d'ajouter une phrase spécifique concernant le secteur 1AUcm, en rouge ci-dessous :

#### **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.

##### Dans le secteur 1AUcm

**Au minimum 15% de la surface totale de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert de pleine terre et enherbé.**