



Plan Local d'Urbanisme Pièce n° 3 – Règlement

P.L.U approuvé par DCM le 29/09/2011

P.L.U. modifié par DCM le 04/12/2014

MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2

Approuvée par DCC le : ... A71. JLL. ... Lal.

PYRÉNES

1 2 JAN. 2016

COURRIER



LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ce secteur est soumis aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°94-3061 portant délimitation sur la commune de Pollestres du Périmètre soumis aux dispositions de l'article R.111-3 du Code de l'Urbanisme (risque naturel d'inondation): Servitude PM1.

DIVISION EN SECTEURS

- Le secteur Aa correspond aux terrains situés aux abords de la station d'épuration des eaux usées.
- Le secteur Ab correspond à des équipements liés à la radiotéléphonie. Le secteur Ap correspond à un secteur d'intérêt paysager.

Les bâtiments agricoles tels que les mas et bâtiments listés ci-dessous et identifiés sur le plan de zonage, peuvent faire l'objet d'un changement de destination (gîtes et accueils touristiques, habitation ou autre), dès lors qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial et que ce changement ne compromette pas l'exploitation agricole :

- Mas Monplaisir (parcelle AH92);
- Bâtiments agricoles le long du Chemin de la Devèse RD39 (parcelle AD25).

SECTION I: NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 – A: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 Dans la zone A et les secteurs Aa, Ab et Ap:

- a. La construction de bâtiments nouveaux destinés à l'habitation, hors cas prévus à l'article n°2.
- b. La construction de hangar, dépôt, abri, hors cas prévu à l'article n°2.
- c. Les constructions à vocation industrielles, artisanales, commerciales.
- d. Les installations classées pour la protection de l'environnement, hors cas prévu à l'article n°2.
- e. L'ouverture de campings, le caravanage, le stationnement de caravane, les villages de vacances, les parcs résidentiels de loisirs, l'habitat mobile, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs...
- f. Le stationnement temporaire de caravanes.
- g. L'ouverture de sablières, ballastières ou carrières.
- h. Les dépôts à l'air libre tels que vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux de récupération, déchets de démolition... hors cas prévu à l'article n°2.
- Les constructions destinées à recevoir des établissements soumis à autorisation ou à déclaration, hors cas prévus à l'article n°2.
- j. Les établissements d'enseignement, de santé, de sport, de loisir, de culture, de culte,... hors cas prévu à l'article n°2.
- k. Les parcs de stationnement et les aires de loisirs.
- Les aérogénérateurs (éoliennes), hors cas prévu à l'article n°2.
- 2 Dans les secteurs Aa et Ap, en plus des occupations et utilisations décrites ci-dessus, les constructions suivantes sont interdites:
 - a. La construction de bâtiments nouveaux liés à l'exploitation agricole, hors cas prévu à l'article 2.
 - b. Les installations classées pour la protection de l'environnement, hors cas prévus à l'article 2-1°.
 - c. Les bâtiments autres que les habitations, hors cas prévu à l'article 2-1.

ARTICLE 2 – A: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 Les règles suivantes s'appliquent à la zone A et les secteurs Aa, Ab, Ap :

- a. Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
- b. Les constructions d'abris ou similaire destinés aux promeneurs,... ouverts sans restriction au public à condition que leur utilisation soit compatible avec les infrastructures existantes ou à créer.

- c. Les affouillements et les exhaussements des sols nécessités par les travaux relatifs aux voies, aux constructions, aux aménagements hydrauliques de lutte contre les inondations et aux aménagements paysagers.
- d. Les aérogénérateurs horizontaux (éoliennes horizontales) à la condition d'être invisibles depuis la voie et intégrés aux bâtiments.
- e. Les constructions, installations, aménagements et dépôts directement liés et nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien du domaine public autoroutier de l'autoroute A9, dans le respect des prescriptions et des textes.
- Les aménagements ou constructions à condition qu'ils soient liés à des équipements publics relatifs à la protection ou à la mise en valeur des sols ou des abords des éléments producteurs de nuisances ou de risques.

2 Les règles suivantes s'appliquent à la zone A :

- a. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition gu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement de la zone et que leur installation en dehors de cette zone soit contraire à l'objectif même de leur installation.
- b. Les constructions à usage d'habitation nouvelles et de logements pour ouvriers saisonniers, sous réserve :
 - Qu'elles soient directement liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.
 - Que le demandeur, apporte la preuve d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole et la nature de l'activité agricole existante.
 - Qu'elles ne puissent, après leur construction, être disjointes de l'exploitation (constructions en contiguïté ou par aménagement ou extension des bâtiments existants).
- c. Les bâtiments autres que les habitations sous les mêmes réserves que ci-dessus s'ils permettent exclusivement à l'exploitant d'abriter ses outils de travail et les activités classées nécessaires à l'exploitation.
- bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques conformément à l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme, peuvent faire l'objet d'un changement de destination (gîtes et accueils touristiques, habitation ou autre).

Il s'agit des bâtiments agricoles suivants : - Mas Monplaisir, parcelle AH92;

- Bâtiment, parcelle AD25.

3 La règle suivante s'applique au secteur Aa:

Les bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de travaux de réfection, d'aménagement ou d'extension mesurées.

4 La règle suivante s'applique au secteur Ab :

Les équipements techniques, les pylônes, les antennes et les paratonnerres liés à la radiotéléphonie.

SECTION II: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - A: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- 1 Les accès doivent répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 2 L'accès au terrain peut être prévu par une voirie publique ou privée.
- 3 Les accès directs sont interdits sur la RD900.

ARTICLE 4 - A: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

1 Eau potable:

Toute construction qui par sa destination ou son utilisation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être alimentée par forage individuel, captage ou puits particulier. Le pétitionnaire doit déclarer l'ouvrage auprès de la mairie et des services de l'Agence Régionale de la Santé (ancienne DDASS) afin d'effectuer une analyse de qualité d'eau, conformément au décret 2008-652 du 2 juillet 2008.

2 Assainissement

Toute construction doit être raccordée à un système d'assainissement individuel conforme à l'arrêté du 6 mai 1996 / article R.2224-17 du CGCT fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif. Ce dispositif devra faire l'objet d'une visite de conformité exercée par la commune (arrêté du 06/05/1996, arrêté du 07/09/2009 - mission de contrôle).

- 3 Eaux pluviales Néant.
- 4 Réseau divers Néant.

ARTICLE 5 - A: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU A LA PRESERVATION DE L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU DE L'INTERET PAYSAGER

Néant.

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

- 1 En cas d'élargissement de voie, l'alignement à prendre en compte est celui qui se substitue à l'existant.
- 2 Toute construction doit être édifiée au minimum : à 100 m de l'axe de chacune des voies de l'autoroute, à 35 m de l'axe de la RD900, à 15 m de l'alignement des autres routes départementales et à 10 m des alignements des autres voies.
- 3 ait imposé en casLes clôtures doivent être implantées sur la limite du domaine public ou sur la limite du retr d'élargissement de voie.

- 4 Les tunnels plastiques, serres verre, constructions démontables..., peuvent être admis dans la limite de retrait si ils ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, sa sécurité ou ses projets d'élargissement.
- 5 Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, ne sont pas soumises à recul et seulement sur avis des services compétents.
- 6 Toutes les annexes sont soumises aux mêmes règles que le bâtiment principal.
- 7 Des prescriptions complémentaires peuvent être imposées le long des cours d'eau, agouilles,... et aux abords de certains carrefours ou virages ; de même pour les clôtures après avis des services compétents.

ARTICLE 7 – A: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 8 – A: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 9 - A: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

Toutefois, dans les zones inondables reportées aux documents graphiques du PLU, l'emprise au sol de toute construction doit respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques (Dossier R.111-3 du Code de l'Urbanisme - Servitude PM1).

ARTICLE 10 - A: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen de la voirie de desserte au droit de la construction (trottoir ou à défaut la chaussée) ou dans les autres cas à partir du niveau du sol existant avant travaux sous l'emprise de la construction à édifier jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autre superstructures exclus), et définie par un plan altimétrique détaillé.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, la façade des constructions est divisée en sections n'excédant pas 20 m de longueur, et la hauteur est mesurée seulement au milieu de chacune de ces sections.

2 Hauteur maximale:

La hauteur de toute construction ne peut excéder 9 m hors tout.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 – A: ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 Forme

- a. Les bâtiments doivent s'inspirer de l'architecture traditionnelle locale.
- b. La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 33%.
- c. Les terrasses partielles sont admises si elles ne dépassent pas 30% de l'emprise au sol du bâtiment.
- d. Les ouvertures doivent avoir une nette tendance verticale.
- e. Il n'est pas imposé de forme de toiture pour les bâtiments abritant des installations publiques dont les caractéristiques imposent une implantation différente.
- Il n'est pas imposé de forme toiture pour les bâtiments agricole n'abritant pas d'habitation à condition que cette couverture soit masquée par un acrotère général.

2 Matériaux

- a. Les couvertures d'habitations doivent être exécutées en tuile canal terre cuite.
- b. Les couvertures des autres bâtiments ne sont pas imposées.
- c. Des prescriptions particulières peuvent être imposées sur avis des services compétents.

3 Energie renouvelable et qualité environnementale

- a. Les éléments producteurs d'énergies dites nouvelles doivent, en cas de toiture pentée, suivre l'inclinaison de celle-ci de façon à s'intégrer dans le volume bâti. Sur toiture terrasse, ils devront être invisibles depuis la rue.
- b. Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, de l'utilisation d'énergie renouvelable, ou de la performance énergétique du bâtiment, est admis.

4 Divers

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages.

ARTICLE 12 – A: OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors du domaine public et répondre aux besoins du projet.

ARTICLE 13 - A: OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOIRIS, ET DE PLANTATIONS

- 1 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 2 Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1 7° et localisés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles R.421-17 et R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- 3 Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants et R130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION II: POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - A: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.