

Département des Pyrénées
Atlantiques

Commune de LARUNS

PLAN LOCAL D'URBANISME
1ère REVISION ALLEGEE

3.1 - Partie écrite

- Disposition générale
- Disposition applicable à la zone U

1ERE REVISION
ALLEGEE :

Approuvée le :

Exécutoire le :

1ère Révision allégée du PLU prescrite le : 21 mai 2019

soletcité

Atelier d'Urbanisme
et d'Architecture

Architectes DPLG – Urbanistes OPQU
23 route de Blagnac 31200 TOULOUSE
T : 05.61.57.86.43
Mail : contact@soletcite.com

3.1

DISPOSITIONS GENERALES

1- CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de LARUNS située dans le département des Pyrénées-Atlantiques.

Il est opposable pour l'exécution de tous travaux, constructions, édifications de clôtures, démolitions, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture d'installations classées.

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L.151-1 et suivants) en vigueur à la date d'approbation du PLU.

2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :

R.111.2 : salubrité et sécurité publique,

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

R.111.4 : vestiges archéologique,

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

R.111.26 : préservation de l'environnement,

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

R.111.27 : respect des sites et paysages naturels et urbains.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 – Les servitudes d'utilité publique : Les prescriptions liées aux servitudes d'utilité publique s'ajoutent ou se substituent aux règles du PLU. Elles sont répertoriées en annexe du dossier de plan local d'urbanisme.

3 - Se superposent également aux règles de PLU, les effets du Code civil, du Code rural, du Code de l'environnement, du Code forestier, du Code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental, du règlement départemental de voirie, du Code de la construction et de l'habitation, etc.

4 – S'appliquent également la législation et la réglementation propre aux installations classées pour la protection de l'environnement, la réglementation en matière de publicité, le schéma directeur d'assainissement.

5- Sont applicables les règlements de lotissements, lorsque leurs règles demeurent en vigueur et sont différentes du PLU (ce sont alors les règles les plus contraignantes qui s'appliquent).

3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte des zones et des secteurs de zones :

ZONES URBAINES :

- la zone UA et ses sous-secteurs UAa et UAt,
- la zone UB, **et ses sous-secteurs UBh et UBt**
- la zone UC,
- la zone UD,
- la zone UG,
- la zone UT,
- la zone UX,
- la zone UY,

ZONE D'URBANISATION FUTURE :

- la zone 1AU ouverte à l'urbanisation,
- la zone 2AUr fermée à l'urbanisation, qui ne peut être ouverte que par révision générale du PLU,

ZONE AGRICOLE :

- la zone A et son sous-secteur Ab,

ZONES NATURELLES :

- la zone N et ses sous-secteurs Ne, Nep, Nf, Nfp, Nfs, Nl, Nlp, Np, Ns, Nsr, Ntp, Ny, et Nyp.

Le territoire comporte également :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt collectif, aux espaces verts ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques en application des articles L.151-41 et R.151-34 du code de l'urbanisme. Ces emplacements sont reportés sur le document graphique du PLU et précisés dans la partie réglementaire du PLU.
- des éléments identifiés au titre des articles L.151-19 du code de l'urbanisme. Ces éléments sont reportés sur le document graphique du PLU.
- des bâtiments pouvant changer de destination dans les zones agricoles et naturelles du PLU en application des articles L.151-11-2° et R.151-35 du code de l'Urbanisme. Ces bâtiments sont reportés sur le document graphique du PLU.

4- ADAPTATIONS MINEURES

En application de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme, les règles énoncées dans le règlement peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'habitation, au commerce et activité de service, aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

5- OUVRAGES PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF

Dans toutes les zones du présent PLU, les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics, aux équipements collectifs et publics, aux installations d'intérêt collectif et aux constructions portées par un opérateur public, sous réserve que les projets ne soient pas incompatibles avec le voisinage des lieux habités et avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (cf. article L.155-11-1° du code de l'urbanisme).

6- RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE

En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-1, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

7- PROTECTION ET PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions (...) et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet (article L531-14 du code du patrimoine).

Le service compétent relevant de la préfecture de région Midi-Pyrénées est :

Direction régionale des Affaires Culturelles, SRACP,

32 rue de la Dalbade, BP 811,

31080 - TOULOUSE cedex 6

tél 05-67-73-21-14 ; fax 05-61-99-98-82

Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine des services préfectoraux en absence de zonages particuliers pour certaines opérations d'urbanisme (ZAC, lotissements, opérations soumises à étude d'impact, travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article 442-3 du code de l'urbanisme), et la possibilité de prendre l'initiative de cette saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles auraient connaissance.

L'article L332-2 du code pénal prévoit les peines encourues au cas de la destruction, la dégradation ou la détérioration réalisée sur « un immeuble classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ».

L'article R-111-4 du Code de l'urbanisme précise : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

8- PLAN DE PREVENTION DU RISQUE NATUREL

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les risques d'avalanches, mouvements de terrain et inondation, approuvé par arrêté préfectoral le 14 novembre 2013. Ce PPRN est une servitude d'utilité publique, il est joint aux annexes du PLU. Les constructions ou installations touchées par ces risques doivent se conformer au règlement du PPRN joint dans les annexes du PLU.

Le PPRN ne porte pas sur l'ensemble du territoire communal. Il a été délimité de manière à englober l'enveloppe des phénomènes naturels qui sont susceptibles d'impacter les secteurs du territoire où se développent les activités (périmètre défini par l'arrêté préfectoral de prescription du 22/12/2005). Il concerne ainsi le bassin constitué par le bourg de Laruns, les Eaux-Chaudes et Goust et le bassin constitué par Gabas et Fabrèges.

9 – PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES

Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part du propriétaire privé que des collectivités ou établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

10-EDIFICATION DES CLÔTURES

L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures agricoles, est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et à la délibération du conseil municipal de LARUNS.

11-PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises aux permis de démolir sur l'ensemble du territoire conformément aux dispositions des articles L.421-3 et R.421-27 du code de l'urbanisme et à la délibération du conseil municipal de LARUNS.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

A) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

La zone U comprend les secteurs suivants :

- les secteurs UA correspondant aux centres bourgs historiques,
- les secteurs UAa correspondant aux hameaux historiques,
- les secteurs UAt correspondant à la station thermale des Eaux Chaudes,
- les secteurs UB correspondant aux faubourgs historiques,
- le secteur UBh correspondant à une zone d'accueil d'équipements hôteliers et de résidences seniors,
- **le secteur UBt correspondant aux activités thermales, touristiques et de loisirs,**
- les secteurs UC correspondant à l'urbanisation plus récente en 3ème couronne,
- les secteurs UD correspondant à des urbanisations existantes dispersées,
- le secteur UT correspondant à l'urbanisation de la station de ski d'Artouste,
- les secteurs UX correspondant aux zones d'activités,
- les secteurs UG correspondant aux campings,
- le secteur UY correspondant à la zone d'activité industrielle d'hydroélectricité,

1. Interdiction de certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

Sont interdits dans les zones UA, UAa, UAt, UB, **UBt, UC, UD, UT :**

- les constructions et installations à usage agricole et d'élevage, à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- les constructions et installations à usage industriel,
- les terrains de camping, de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs, les mobil-homes,
- le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- les installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules et de matériaux,

Sont interdits dans les zones UBh, UG, UX, UY :

- toutes les constructions et installations sauf celles autorisées respectivement dans chaque zone, à l'article 2 suivant.

2. Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions :

Sont autorisées dans toutes les zones :

- Les constructions et installations admises sous réserve de la prise en compte du règlement du PPRN,
- Les affouillements et exhaussements du sol, soumis à autorisation (+ de 100m² et +/- 2m), dès lors qu'ils respectent le PPRN et sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les constructions d'installations classées, leur réaménagement ou leur agrandissement, si elles sont nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.
- les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif ou général,
 - Les dispositifs solaires de production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, à condition qu'ils s'intègrent à une construction et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.
 - En application des articles L 151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments identifiés sur le plan de zonage devront être sauvegardés, pour leur intérêt patrimonial ou paysager.

Sont autorisées dans les zones UA, UAa, UB, UC :

- Les constructions et aménagements à vocation d'habitat permanent ou saisonnier, d'activité hôtelière, d'activités commerciales et artisanales, d'équipements publics, de bureaux et de services ainsi que leurs annexes, à condition qu'elles s'intègrent dans le tissu urbain,
- les aménagements, réfections et mise aux normes de bâtiments agricoles existants,

Sont autorisés dans les zones UAat :

- Les constructions et aménagements à vocation d'habitat, d'activités commerciales et artisanales, d'équipements publics, de bureaux et de services ainsi que leurs annexes à condition qu'elles s'intègrent dans le tissu urbain historique, et sous réserve de l'application du règlement du PPRN,
- Les constructions et installations nécessaires aux activités thermales, hôtelières et touristiques, à condition qu'elles s'intègrent dans le tissu urbain historique,

Sont autorisés dans les zones UBh :

- Les constructions et installations à vocation hôtelière et de restauration et les constructions et installations liées et nécessaires aux activités hôtelières et touristiques,
- Les constructions de maisons de retraite, de résidences seniors,

Sont autorisés dans les zones UBt :

- Les constructions et installations nécessaires aux activités thermales, touristiques et de loisirs, à condition qu'elles s'intègrent dans le tissu urbain et sous réserve de l'application du règlement du PPRN,
- Les constructions et aménagements à vocation d'équipements publics à condition qu'ils s'intègrent dans le tissu urbain et sous réserve de l'application du règlement du PPRN,
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées à l'activité de la zone, pour la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements, que la surface de plancher ne dépasse pas 60m², qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité et sous réserve de l'application du règlement du PPRN.

Sont autorisées dans les zones UD :

- Les constructions et aménagements à vocation d'habitat permanent ou saisonnier, d'équipements publics, ainsi que leurs annexes, à condition qu'elles s'intègrent dans le noyau urbain,

Sont autorisés dans les zones UG :

- Les constructions et installations nécessaires aux activités sportives, de loisirs de plein air, de camping et de caravaning,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- L'hébergement touristique et la restauration,
- les constructions à vocation commerciale,
- Les Habitations Légères de Loisirs au sens de l'article R.111-37 du Code de l'Urbanisme,
- L'aménagement, la reconstruction ou l'extension des bâtiments existants à condition qu'ils soient liés à la vocation de la zone,
- Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et le gardiennage des constructions et installations,

Sont autorisés dans les zones UT :

- Les constructions et aménagements à vocation d'habitat permanent ou saisonnier, d'hébergement touristique, d'activités commerciales et artisanales, d'équipements publics, de bureaux et de services ainsi que leurs annexes, à condition qu'ils soient en conformité avec les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ainsi que le règlement du PPRN,
- Les locaux à usage de commerce ou d'artisanat ne seront admis que s'ils sont intégrés aux bâtiments d'habitation et n'entraînent pas de nuisances pour les logements,

Sont autorisés dans les zones UX :

- Les constructions et installations à usage d'activités commerciales, artisanales et industrielles,
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour le gardiennage des locaux d'activités,
- Les dépôts, entrepôts et stockage de toute nature, liés à une activité admise dans la zone, à condition qu'ils soient intégrés paysagèrement dans le site,
- Sur l'ancienne décharge de la zone UX de Geteu, pour toutes les constructions, une étude de sol est obligatoire.

Sont autorisés dans les zones UY :

- Les constructions et installations à usage d'activités artisanales et industrielles,
- Les constructions et équipements liés et nécessaires aux activités touristiques liées à la vocation de la zone,
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour le gardiennage des locaux d'activités,
- Les dépôts, entrepôts et stockage de toute nature liés à l'activité admise dans la zone, à condition qu'ils soient intégrés paysagèrement au site.

3. Mixité fonctionnelle et sociale**Dans les zones UA, UB, UC :**

- En application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, sont autorisées les opérations d'ensemble à usage d'habitat qui entraîne la création de plus de 500 m² de surface de plancher ou de plus de 4 lots, à condition que :
 - 25 % au minimum (arrondi à l'entier supérieur) de la surface de plancher soit affectée au logement social ou à l'accession à la propriété.

- Dans le cadre d'une demande de permis d'aménager ou d'une déclaration préalable, cette surface de plancher pourra être répartie sur un ou plusieurs lots, et devra figurer sur le plan de masse de l'opération.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
--

En zones UA et UA_t :

a-Toute construction ou installation, balcons et débords de toit non compris, doit être édifiée :

- soit en limite des voies privées existantes ou à créer ou à l'alignement des emprises publiques,
- soit à l'alignement des façades existantes.

En zones UA_a :

a-Toute construction ou installation, balcons et débords de toit non compris, doit être édifiée :

- soit en limite des voies privées existantes ou à créer ou à l'alignement des emprises publiques,
- soit à l'alignement des façades existantes,
- soit avec un retrait identique aux retraits déjà existants sur le hameau.

Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique, la limite effective de la voie constitue l'alignement.

b- Des implantations différentes peuvent toutefois être acceptées ou imposées :

- si elle permet la sauvegarde de plantations,
- si la configuration de la parcelle à l'alignement ne permet la réalisation d'un bâtiment adapté aux besoins (cas des parcelles étroites notamment), ou s'il existe un bâtiment déjà à l'alignement,
- pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- lorsqu'un terrain est concerné par deux voies, l'alignement retenu pourra être indifféremment l'un ou l'autre,
- pour l'extension et l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, ni ne diminuent le retrait existant,
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante en faible retrait, le même retrait que celui de la construction existante pourra être appliqué,
- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des Monuments Historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.

Pour ces implantations différentes, la construction d'un mur avec portail couvert, marquant l'alignement pourra être demandé.

En zone UC, UD, par rapport à la R.D. 934 hors espaces urbanisés :

- 35 m minimum par rapport à l'axe de la voie, pour les constructions à usage d'habitation,
- 25 m minimum par rapport à l'axe de la voie, pour les constructions destinées à un autre usage.

En zones UB, UC, UD :

- Toute construction ou installation, balcons et débords de toit non compris, doit respecter un recul :
 - soit par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou à créer ou des limites des emprises publiques,
 - soit défini en fonction des reculs des constructions sur les parcelles voisines.

En zone UBh et UBt :

- Toute construction ou installation, sera implanté en fonction de la configuration de la parcelle et des contraintes de la nature du projet,

En zone UT :

- Les constructions seront implantées à l'alignement des emprises publiques en façade sud.
- Nonobstant les dispositions des 2 alinéas ci-dessus :
 - o les encorbellements et avant-toits peuvent faire saillie sur les voies et espaces collectifs, à condition qu'ils se situent à 3 m au moins au-dessus du sol aménagé,
 - o Des implantations différentes de celles résultant de l'alinéa précédent peuvent toutefois être acceptées, en fonction des contraintes du PPRN, de la topographie des lieux, ou des considérations techniques spécifiques.

En zones UG :

a-Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs suivants :

- Toute construction ou installation, sera implantée avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'emprise publique.

b- Des implantations différentes peuvent toutefois être acceptées ou imposées :

- pour l'extension et l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, ni ne diminuent le retrait existant.

En zones UX, UY : Non règlementé.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zones UA, UA_t :

- Les constructions doivent être implantées en ordre continu ou semi-continu :

- continu : implantation d'une limite séparative à l'autre,
- semi-continu : implantation sur au moins une limite séparative.

- Dans le cas d'un ordre semi-continu, la distance comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative doit être égale à la moitié de la hauteur (H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- Les annexes ne sont pas réglementées.

En zones UAa, UB, UBh, **UBt, UC, UD, UX, UT :**

- Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,

- soit à une distance des limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, égale à la moitié de la hauteur (H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- Les annexes ne sont pas réglementées.

En zones UA, UAa, UAAt, UB, UBh, **UBt, UC, UD, UX, UT :**

- Des implantations différentes sont autorisées :

- dans les lotissements et ensembles d'habitations, par rapport aux limites séparatives entre deux lots, (l'article R151-21 du Code de l'urbanisme ne s'applique pas).

- pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition qu'elles ne nuisent pas à la sécurité, ni ne diminuent le retrait du bâtiment existant.

- dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des Monuments Historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.

- en fonction des contraintes du PPRN, de la topographie des lieux, ou des considérations techniques spécifiques.

En zone UG :

- Les constructions doivent être implantées :

- à une distance des limites séparatives comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- Les annexes ne sont pas réglementées.

En zone UY : Non réglementé.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
--

Dans la zone UT :

- La distance entre 2 constructions non contiguës ne peut être inférieure à 2 m.

Dans toutes les autres zones : Non réglementé.

Emprise au sol

Dans les zones UBh :

L'emprise au sol des bâtiments et installations est limitée à 50% maximum de l'unité foncière.

Dans toutes les autres zones : Non réglementé.

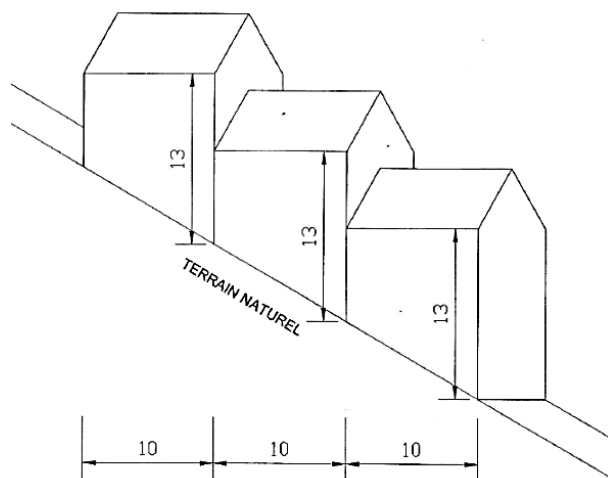
Hauteur des constructions

-Dans les zones UA et UAt :

- La hauteur d'une construction ne peut excéder 5 niveaux superposés au-dessus du sol existant + combles (R+ 3 + combles). La hauteur d'un niveau sera de 3,00 m maximum.

-Dans la zone UT :

- La hauteur des constructions doit être comprise entre 3 et 4 niveaux superposés à partir du sol fini extérieur, non compris les niveaux affectés au stationnement et n'excèdera pas 13 m à l'égout du toit depuis le sol naturel.
- Au-delà, peuvent être aménagés des combles dont la hauteur utile ne pourra en aucun cas être inférieure à 2 mètres et en fonction des prescriptions du PPRN.
- Les terrains en pente seront divisés en section de 10 m, dans le sens de la pente, la côte au bas de la section est à prendre en considération pour l'application de la règle.
- Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application du paragraphe 1 ci-dessus peuvent être acceptées en fonction des contraintes du PPRN, de la topographie des lieux, ou des considérations techniques spécifiques.



-Dans les zones UAa, UB, UBh, **UBt, UC, UD :**

- La hauteur d'une construction ne peut excéder 4 niveaux superposés au dessus du sol existant + combles (R+ 2 + combles).

-Dans les secteurs UG :

- La hauteur d'une construction ne peut excéder 3 niveaux superposés au dessus du sol existant plus combles (R+ 1 + combles).

-Dans les zones UX :

- La hauteur d'une construction ne peut excéder 4 niveaux superposés au dessus du sol existant + combles (R+ 2+ combles).

-Dans les zones UY : Non règlementé.

-Dans toutes les zones, des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application de chaque paragraphe ci-dessus peuvent être acceptées :

- pour l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure : la même hauteur pourra être conservée pour des raisons architecturales,
- pour des ouvrages de faible emprise (souches de cheminées, lucarne, etc...)
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessités par les activités, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement,
- Pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Conditions générales :

Dans toutes les zones :

Les constructions et installations admises doivent s'intégrer dans le site, et pouvoir s'harmoniser dans l'environnement paysager.

Des adaptations sont possibles notamment pour les constructions présentant une recherche architecturale contemporaine significative et pour les projets d'ensemble à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les aménagements, et extensions devront s'harmoniser tant dans les matériaux qu'en volume, avec le bâtiment existant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

Formes, gabarits de toitures et matériaux de couverture :

Dans toutes les zones sauf la UT :

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, la pente de toiture du corps de bâtiment principal doit être de 80% minimum. Les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels, les parties secondaires des bâtiments et extensions (telle que les vérandas, etc.....) et les annexes peuvent présenter une pente de toiture moindre.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs extensions (hormis les vérandas, abris de jardin, parties vitrées en toiture), les toitures sont couvertes en ardoises naturelles ou par un matériau, à l'exclusion de la tuile béton, présentant le même aspect et offrant des garanties de conservation de cet aspect dans le temps.

Pour les autres constructions et annexes (hormis les parties vitrées en toiture), les toitures sont de couleur ardoise.

Les toitures pourront recevoir des éléments techniques, dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc... sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment et dans le site.

Pour les constructions à usage d'activités et les annexes, en dehors des parties vitrées en toiture, une pente plus faible pourra être admise de même qu'un matériau de couverture de teinte ardoise.

Les toitures terrasse ou végétalisées sont autorisées.

Les jours de toiture prendront de préférence la forme des lucarnes traditionnelles.

Les souches de cheminées seront de préférence exécutées près du faîtage et d'un des murs pignons.

Dans la zone UT :

Les toitures seront à 2 ou 4 versants, de pente supérieure à 80%. Les couvertures seront d'aspect ardoise ou en bacs en zinc patiné. La saillie des avant toits par rapport à la façade sera inférieure à 0.50 m.

Terrassements :

Dans toutes les zones sauf UT et UG :

Il est interdit de façonner des buttes artificielles en remblais par rapport au terrain naturel. Le terrain naturel sera restitué après travaux.

Dans les zones UG :

Les adaptations du relief en terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées.

Façades et murs de soutènement

Dans toutes les zones :

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, en retrait ou non par rapport à la voie publique, doivent présenter un aspect fini. L'emploi sans enduit de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc..., est interdit.

Les murs de soutènement en enrochement apparent végétalisés et de calibre moyen (1/2 m3 maximum) sont autorisés.

Dans la zone UT :

Les volumes des constructions seront simples et homogènes, sans découpes ou saillies excessives.

Lorsque les alignements de constructions présentent une grande longueur, les constructions contigües seront fractionnées, (toitures indépendantes, hauteurs sous sablière et traitement des façades différenciés).

Les percements aux étages courants seront de proportion verticale, de forme simples, et de dimensions modestes (des baies de grande dimension pourront être admises en fond de loggia). Les menuiseries extérieures seront en bois ou aluminium.

Les façades seront en pierre de provenance locale ou traitées dans des tons traditionnels de la région.

Dans toutes les zones sauf les zones UX, UY :

Un encadrement exécuté par différence de traitement, surépaisseur ou différence de matériau est souhaitable.

Clôtures :

Dans les zones UC, UD :

L'aspect et les matériaux de clôture seront en harmonie avec le bâti environnant et conformes au règlement du PPRN.

Dans les zones UD, elles seront de préférence végétalisées.

Eléments protégés au titre de l'article L 151-19° du C.U.

Ces éléments du patrimoine reportés sur le document graphique, devront être valorisés, conservés et restaurés. Les aménagements et matériaux employés devront respecter le caractère originel.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1- Autres plantations existantes :

Dans toutes les zones :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales.

2- Espaces libres - Plantations :

Les espaces libres et les espaces extérieurs (accès, abords...) des constructions et installations doivent être traités et aménagés (plantations d'arbres, engazonnement, placettes...) afin d'intégrer la construction dans le paysage urbain.

Les aires de stationnement doivent être plantées et aménagées avec un traitement végétal paysager comprenant des plantations arbustives.

Sur les parcelles en limite avec les zones A, Ab (agricole) et/ou la zone naturelle (N), une haie bocagère d'essences locales et mélangées sera plantée, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole ou naturelle.

4. Stationnement

1-Dans les zones UA, UAa, UA_t, UB et UB_t : Non réglementé.

2-Dans les zones où le stationnement est réglementé :

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les normes correspondantes sont les suivantes :

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

Il est exigé, selon l'usage ou la destination de la construction :

Dans les zones UC, UD, UT :

- Habitations :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement par logement,
- pour les constructions à usage d'habitation collective, 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement,
- pour les logements sociaux : 1 place par logement.

Dans le secteur UBh :

- Etablissements à usage commercial ou de service :

- une surface de stationnement au moins égale à 1 place 40 m² de surface de vente,

- Equipement hôtelier et de restauration :

- Pour les hôtels, une place de stationnement par chambre,
- Pour les restaurants, une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle affectée à la restauration.

- Maisons de retraite, résidences seniors :

- une place de stationnement par poste de travail,
- une place de stationnement pour 3 chambres.

- Pour les zones où le stationnement est règlementé :

- Stationnement des deux roues :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m² de surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la surface de plancher projetée, avec un minimum de 5m².

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10^{ème} place sera affecté au stationnement des deux roues.

- Pour les zones où le stationnement est règlementé :

- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvellement créées.

- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées ci-dessus.

- Dans les zones UG, UX, UY :

- Le stationnement sera réalisé en dehors des voies publiques.

C) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Dans toutes les zones :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'emprise utilisée pour l'accès sur les voies publiques est strictement limitée aux besoins effectifs de l'opération après accord du gestionnaire des voies.

Leur nombre, leur position ou configuration pourra être imposée selon la nature et l'importance du trafic afin d'assurer la sécurité des usagers et permettre de dégager les abords pour une visibilité minimale. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Voirie :

Dans toutes les zones :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir.

Elles doivent également permettre l'approche du matériel des services de secours et d'incendie ou de protection civile.

Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible ou si leur prolongement est prévu dans le futur. Les voies se terminant en impasse doivent comporter à leur extrémité un espace public permettant à tous les véhicules d'effectuer un demi-tour en particulier ceux des services publics.

Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

Dans les opérations d'ensemble, des voies piétonnes et des pistes cyclables en site propre sont recommandées.

2. Desserte par les réseaux

Eau potable :

Dans toutes les zones :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Tout lotissement ou groupe d'habitations devra comporter un réseau de protection contre l'incendie répondant à la réglementation en vigueur.

Assainissement :

Dans toutes les zones :

- Eaux usées :

Toute construction ou installation admise qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif, un système d'assainissement autonome est autorisé, à condition qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés à un réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

L'évacuation directe des eaux usées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

- Eaux résiduaires industrielles ou assimilées :

Lorsqu'elles sont admises dans le réseau public de collecte, les eaux usées industrielles ou assimilées sont subordonnées à un prétraitement approprié aux conditions du gestionnaire de l'infrastructure d'assainissement.

L'autorisation d'implantation d'un établissement industriel produisant des effluents pollués dont la composition et le volume ne sont pas compatibles avec le système d'assainissement collectif peut être subordonnée à la réalisation d'une station de traitement affectée à l'épuration spécifique des eaux résiduaires des installations ou faire l'objet d'un stockage avant récupération, traitement et élimination ultérieure sur un autre site.

- Eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction ou installation admise, doit obligatoirement être raccordée au réseau public pluvial s'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

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.

En l'absence de réseau séparatif ou d'exutoire naturel, il est préconisé d'établir un puisard (notice assainissement) et la gestion à la parcelle doit être retenue et l'infiltration privilégiée. Si la perméabilité du sol ne le permet pas, un système de stockage et de régulation des débits doit être prévu avec un débit de fuite de 3l/s/ha.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales afin de ne pas perturber le système d'évacuation des eaux pluviales existant. Ils doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol et, ou à défaut vers la canalisation publique si elle existe.

La collectivité se réserve le droit d'imposer un système de rétention des eaux pluviales permettant d'écarter le débit avant rejet vers le milieu récepteur ou le réseau public, pour les projets présentant une emprise au sol conséquente.

Pour les constructions à usage de logements collectifs de plus de 4 logements et celles à destination d'activités, les eaux de surface imperméabilisées destinées au stationnement devront être traitées par un séparateur d'hydrocarbures avant tout rejet vers le milieu récepteur ou le réseau public.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux usées et doivent faire l'objet d'un traitement approprié si ces eaux sont susceptibles d'être polluées par ruissellement.

Autres réseaux :

Dans toutes les zones :

Les réseaux divers (lignes de télécommunications, distribution d'énergie électrique, réseau câblé, etc.) doivent être réalisés en souterrain, sauf pour les travaux sur constructions existantes lorsque le réseau est aérien.

Cependant pour les constructions situées dans le champ de visibilité des édifices classés ou inscrits, un câble courant en façade ou un enfouissement de ces réseaux peut être imposé pour la conservation de perspectives monumentales et de l'aspect architectural ou du caractère des sites et des paysages.

Les cuves d'hydrocarbures devront être enterrées.

Dans les zones UB, UC, UD, UT :

Au-delà de 5 lots, des aires ou des locaux de collectes des déchets ménagers doivent être prévues.