

**Département des Pyrénées**  
**Atlantiques**

**Commune de LARUNS**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**1ère MODIFICATION**

***3 - Partie réglementaire***

***3.1 - Partie écrite***

1ERE MODIFICATION :

Approuvée le :

Exécutoire le :

1ère Modification du PLU prescrite le : 02 octobre 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**

# **SOMMAIRE**

## **Chapitre 1 : Dispositions générales** **3**

- 1- Champ d'application
- 2- Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- 3- Division du territoire en zones
- 4- Adaptations mineures
- 5- Ouvrages publics et d'intérêt collectif
- 6- Reconstruction des bâtiments après un sinistre
- 7 - Protection et prise en compte du patrimoine archéologique
- 8 - Plan de prévention du risque naturel
- 9 – Protection des monuments historiques
- 10 – Edification des clôtures
- 11 – Permis de démolir

## **Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones** **8**

### **ZONES U** **9**

- A – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités
- B – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- C – Equipement et réseaux

### **ZONES 1AU-2AUR** **23**

- A – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités
- B – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- C – Equipement et réseaux

### **ZONES A** **32**

- A – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités
- B – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- C – Equipement et réseaux

### **ZONES N** **39**

- A – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités
- B – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- C – Equipement et réseaux

# Chapitre 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 archéologiques,***

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 son sous-secteur UBh,
- 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 Nouvelle Aquitaine est :

Direction Régionale des Affaires Culturelles,

54 rue Magendie, CS 41229

33074 BORDEAUX Cedex

Tél : 05-57-95-02-02

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.

## **Chapitre 2 -**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**



# **ZONES 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,
- 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, 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 100m<sup>2</sup> 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, **sauf dispositions contraires indiquées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation**
- les aménagements, réfections et mise aux normes de bâtiments agricoles existants,

#### **Sont autorisés dans les zones UAt :**

- 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,

#### **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 caravanning,
- 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 m<sup>2</sup> 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.

Les annexes dont la surface plancher, ou l'emprise au sol s'il n'y a pas de surface de plancher, est inférieure à 20m<sup>2</sup>, ne sont pas règlementées.

#### **En zones UAa :**

##### **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.

Les annexes dont la surface plancher, ou l'emprise au sol s'il n'y a pas de surface de plancher, est inférieure à 20m<sup>2</sup>, ne sont pas règlementées.

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 **sauf dispositions contraires indiquées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation**
- 25 m minimum par rapport à l'axe de la voie, pour les constructions destinées à un autre usage **sauf dispositions contraires indiquées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation**

**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 :**

- 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.**

<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>
---

**En zones UA, UAt :**

**- 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, 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, UAt, UB, UBh, 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.

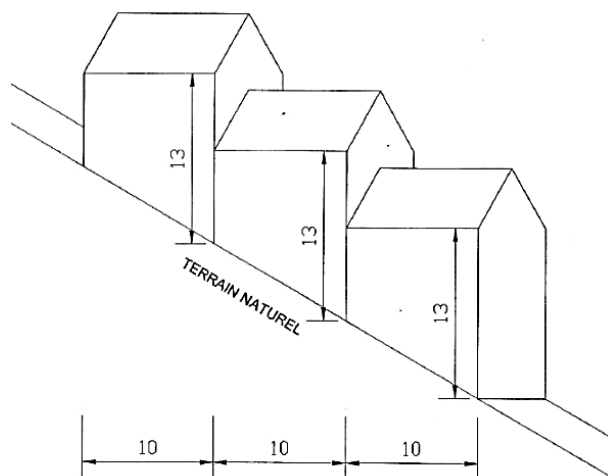
**Dans toutes les autres zones : Non réglementé.**

**-Dans les zones UA, 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, UC, UD :**

- La hauteur d'une construction ne peut excéder 4 niveaux superposés au dessus du sol existant + combles (R+ 2 + combles) **sauf dispositions contraires indiquées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation**

**-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 contiguës 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 **sauf dispositions contraires indiquées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation**

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<sub>t</sub>, UB : 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de salle affectée à la restauration.

**- Pour les zones où le stationnement est règlementé :**

**- Stationnement des deux roues :**

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m<sup>2</sup> 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 5m<sup>2</sup>.

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 10ième 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.

# ZONES 1AU – 2AUr

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

### **1. Interdiction de certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions :**

- **Dans les zones 1AU**, zones d'urbanisation future ouvertes, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
- les constructions et installations à vocation industrielle ainsi que les entrepôts,
- Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat, à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- 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.

- **Dans les zones 2AUr**, zones d'urbanisation future fermées, toutes constructions et installations sont interdites sauf les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif ou général.

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

#### **Dans les zones 1AU :**

- Les occupations et utilisations du sol ~~ne~~ sont autorisées ~~soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les~~ ~~que si elles sont réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, compatibles avec les schémas d'orientation figurant dans la rubrique « Orientations d'Aménagement et de Programmation »~~ , et le cas échéant, le règlement, ~~du présent PLU, au fur et à mesure de la réalisation des réseaux,~~
- Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat nécessaires à la vie du centre-bourg, sont autorisées à condition que la surface de vente soit inférieure à 150 m2 de surface de plancher,
- Les dispositifs solaires de production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent à une construction (habitation ou annexe) qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain et sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre des monuments historiques,
- Les installations classées sont autorisées si elles sont nécessaires à la vie du centre-bourg ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, 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 occupations et utilisations du sol et notamment les constructions et les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau non domaniaux, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, visant à assurer le passage manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau,
- Les affouillements et exhaussements du sol, soumis à autorisation (+ de 100m<sup>2</sup> et +/- 2m), sont autorisés dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,
- Les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif ou général,
- Dans la zone inondable, les constructions et installations autorisées à condition qu'elles soient conformes à la réglementation du PPRN joint en annexe.

**Les zones 2AUr**, ne pourront être ouvertes que dans le cadre d'une révision générale du PLU.

### **1. Mixité fonctionnelle et sociale**

- En application de l'article L123-1-5 16° du code de l'urbanisme, sont autorisées les opérations d'ensemble à usage d'habitat qui entraîne la création de plus de 500 m<sup>2</sup> 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
--

#### **1-Les constructions doivent être implantées :**

Pour toutes les voies :

- soit en limite des voies privées existantes ou à créer ou à l'alignement des emprises publiques,
- soit une façade est implantée dans une bande allant de l'alignement à 8 mètres maximum de l'emprise de la voie, un mur de clôture marquera alors, l'alignement sur la voie.

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



## **2- Des implantations différentes pourront être autorisées :**

- lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'unités foncières à l'exception des bâtiments jouxtant les limites de l'opération,
- dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des Monuments Historiques,
- lorsqu'un terrain est concerné par deux voies, l'alignement retenu pourra être indifféremment l'un ou l'autre,
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante en faible retrait, le même retrait que celui de la construction existante pourra être appliqué,
- lorsque la topographie de l'unité foncière ne le permet pas.

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **Les constructions doivent être implantées :**

- soit en limite séparative,
- soit à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 ou 3m).

#### **Des implantations différentes peuvent être autorisées :**

- dans les lotissements ou les groupes d'habitations, à condition que ce la valorise la composition d'ensemble.
- Les annexes ne sont pas réglementées.

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

#### **Dans toutes les zones : Non réglementé**

### **Emprise au sol**

#### **Dans toutes les zones : Non réglementé**

### **Hauteur des constructions**

- La hauteur d'une construction ne peut excéder 3 niveaux superposés au dessus du sol existant (R+ 2).
- Sur limites, la hauteur des bâtiments autres que d'habitation ne devra pas dépasser 3 mètres ; dans le cas de pignons implantés en limite, cette hauteur est portée à 4 mètres au faîtage, elle est pour les pignons mitoyens délimitée en fonction du bâti existant.
- **Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application de chaque paragraphe ci-dessus peuvent être acceptées :**
  - o pour des ouvrages de faible emprise (souches de cheminées, lucarne, etc.)
  - o Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessités par les activités, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement,
  - o Pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

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

### Conditions générales :

Les constructions et installations admises doivent être conçues en fonction de l'intérêt des lieux avoisinants, du caractère du site et du paysage, de façon à s'intégrer dans le site, et à 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 :

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 (telle que les vérandas...) et les annexes peuvent présenter une pente de toiture moindre.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (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 (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 séparées, 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.

#### Terrassements :

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

#### Façades et murs de soutènement

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.

#### Ouvertures :

Les percements aux étages courants seront de préférence, de proportion verticale, de formes simples. Des baies de grande dimension seront admises en fond de loggia.

#### Clôtures :

L'aspect et les matériaux de clôture seront en harmonie avec le bâti environnant.  
Dans les secteurs situés en zone inondable, les clôtures ne devront pas modifier sensiblement l'écoulement des crues.

#### Annexes :

Elles seront construites dans des matériaux en cohérence avec le bâtiment principal.

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

#### 1- Autres plantations existantes :

Les plantations existantes (haies, boisements, arbres, isolés) qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site, seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes en surface ou linéaire et d'essence locale (chênes, frênes, bouleaux, châtaigniers...).

## 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.

Dans les projets d'ensemble, 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.

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots ou logements, 10 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en espace collectif planté et qualifié en espace public.

L'espace collectif principal sera situé au carrefour des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se mutualiser avec l'espace collectif de ces futures opérations. Pour une cohérence globale, la localisation de ces espaces devra être compatible avec les orientations communales.

### 4. Stationnement

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 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

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

#### - Habitations :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle, une place de stationnement par logement,
- pour les constructions à usage d'habitation collective, 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement,
- pour les logements sociaux : 1 place par logement.

#### - établissements à usage commercial, artisanal ou de service :

- une surface de stationnement au moins égale à 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de vente,

**- Stationnement des deux roues :**

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m<sup>2</sup> 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 5m<sup>2</sup>.

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<sup>ième</sup> place sera affecté au stationnement des deux roues.

**- Constructions et établissements non prévus ci-dessus :**

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

**- Exceptions :**

En cas d'impossibilité résultant de raisons techniques, de motifs d'ordre urbanistique, architectural ou de sécurité, de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en aménageant les places qui lui font défaut sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres du terrain objet du projet de construction, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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.

## **C) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Accès :
---------

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 et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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.

En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres, ni comporter de passage sous porche d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres ; sauf impératifs liés à la topographie

ou à la préservation du bâti traditionnel et de ses éléments d'accompagnement (murs de clôture, portail couvert, ...).

En zone inondable, les accès et aménagements seront conçus pour ne pas subir de dommages lors des crues ni en aggraver les effets.

Voirie :

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 valorisent 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**

En zone inondable, les réseaux seront conçus pour ne pas subir de dommages lors des crues ni en aggraver les effets.

Eau potable :

Toute construction ou installation qui de 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 :

### **- 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.

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

- Eaux pluviales et de ruissellement :

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, dans l'hypothèse d'une qualité de sol inadaptée à l'infiltration ou d'une configuration la rendant impossible, par rejet des eaux pluviales vers le milieu récepteur, 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, 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 :
------------------

Les réseaux divers (lignes de télécommunications, distribution d'énergie électrique, réseau câblé, etc.) doivent être réalisés en souterrain.

Les cuves d'hydrocarbures devront être enterrées.

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

# ZONE A

## **A) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

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

En zone A créé en fonction des affectations et des enjeux agricoles, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées dans le A.2 sont interdites.

Dans le secteur Ab, toutes les constructions nouvelles sont interdites.

### **2. Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions**

**Dans tous les secteurs impactés par le PPRN**, les constructions et installations autorisées devront être conformes au règlement du PPRN joint en annexe du PLU.

**En zone A** sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de respecter les prescriptions du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels applicable :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime,
- L'aménagement et l'extension des bâtiments agricoles existants,
- les aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, rendus nécessaires par la vente des produits issus de l'activité agricole,
- Le changement de destination des bâtiments désignés par une étoile dans le document graphique du PLU au titre de l'article L151-11-2° du Code de l'Urbanisme, à condition que ce soit pour des habitations, ou des activités liées au tourisme (hébergement, restauration...), et dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et que les bâtiments sont desservis par les réseaux.
- Les aménagements, extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants, prévues à l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :
  - o de limiter l'extension des bâtiments d'habitation existants à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, avec en hauteur maximale la hauteur du bâti existant,
  - o pour les annexes, d'être implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent (50 m maximum), d'avoir une emprise au sol limitée à 50 m<sup>2</sup>, et une hauteur maximale de 3 m à l'égout du toit,
- les aires naturelles de camping,
- Les microcentrales,
- Les équipements de loisirs (par exemple : tyrolienne, accrobranches...),



- Les pistes et accès (forestières, pastorales...),
- Les refuges ouverts au public,
- Les constructions et ouvrages nécessaires à la protection du milieu naturel,
- les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif ou général,
- Les affouillements et exhaussements du sol, soumis à autorisation (+ de 100m<sup>2</sup> et +/- 2m), dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et sous réserve d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés ou réalisés, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les occupations et utilisations du sol et notamment les constructions et les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau non domaniaux, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

#### **Dans le secteur Ab :**

- Les aménagements, extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :
  - de limiter l'extension des bâtiments d'habitation existants à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, avec en hauteur maximale la hauteur du bâti existant,
  - pour les annexes, d'être implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent (50 m maximum), d'avoir une emprise au sol limitée à 50 m<sup>2</sup>, et une hauteur maximale de 3 m à l'égout du toit.

## **B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **1. Volumétrie et implantation des constructions**

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

#### **En zone A :**

- **Par rapport à la RD 934 :**
  - les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent être implantées à 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie,
  - les nouvelles constructions ou installations hors usage d'habitation, doivent être implantées à 25 mètres minimum par rapport à l'axe,
- Par rapport aux autres voies, les nouvelles constructions ou installations doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'emprise publique de la voie,
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, qui ne respectent pas les règles ci-dessus, peuvent être réalisées en continuité de la construction existante,
- Une implantation autre peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics d'intérêt général.

## Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### En zone A :

- **Les constructions doivent être implantées :**
  - soit en limite séparative,
  - soit à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- De part et d'autre des ruisseaux et cours d'eau, une bande inconstructible de 6 m doit être maintenue afin d'en faciliter l'entretien par les engins mécaniques.
- **Des implantations différentes peuvent être autorisées :**
  - pour les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics d'intérêt général.
  - pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics, ni ne diminuent le retrait existant.
  - pour les reconstructions autorisées après sinistre, strictement sur les emprises anciennes.

## Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout du toit, ou au faîtage, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

### En zone A :

- La hauteur d'une construction d'habitation ne peut excéder 2 niveaux superposés au-dessus du sol existant + combles (R + 1+ combles).
- les annexes, auront une hauteur maximale de 3 m à l'égout du toit,
- Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale est fixée à 7 m à l'égout du toit.
- 
- Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application du 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 ouvrages de faible emprise (souches de cheminées, lucarne, etc.), ou des raisons techniques nécessités par l'activité agricole,
  - pour les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif ou général,
  - dans le cas de reconstruction après sinistre, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la construction ne porte pas atteinte au grand paysage.

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

### En zone A :

#### Conditions générales :

Les constructions et installations autorisées doivent être conçues en fonction du caractère du site et des paysages, de façon à s'intégrer et s'harmoniser dans l'environnement.

Des adaptations sont possibles notamment pour les constructions présentant une recherche architecturale contemporaine significative et pour les projets d'ensemble.

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.

#### Formes, gabarits de toitures et matériaux de couverture :

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées (hormis les vérandas, abris de jardin ou abris pour animaux domestiques), les toitures seront 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. La pente minimum des toitures est de 80%.

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.

Pour les constructions à usages d'activités agricoles et les annexes séparées, une pente plus faible pourra être admise de même qu'un matériau de couverture de teinte ardoise.

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

#### Terrassements :

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

#### Façades et murs de soutènement :

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 à l'exception de ceux nécessaires à la protection contre les risques naturels sont interdits.

#### Ouvertures :

Un encadrement exécuté par différence de traitement, sur-épaisseur ou différence de matériau est recommandé en entourage des ouvertures.

#### Clôtures :

Les clôtures seront perméables pour le passage de la petite faune.

#### Annexes :

Elles seront construites dans des matériaux en cohérence avec le bâtiment principal et dans le respect de son architecture.

#### 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**

#### Espaces libres - Plantations :

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

### **4. Stationnement**

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.

## **C) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **1. Desserte par les voies publiques ou privées**

#### Accès :

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 et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. 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.

Leurs caractéristiques (largeur, position ou configuration) pourront être imposées selon la nature et l'importance du trafic afin d'assurer la sécurité des usagers et permettre une bonne visibilité.

Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD 934.

Voirie :
----------

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 se terminant en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## **2. Desserte par les réseaux**

Eau potable :
---------------

Toute construction ou installation qui de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, ou être alimentée par une source autorisée et conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque la desserte en AEP n'est pas réalisable, pour les cabanes et abris existants, à titre exceptionnel, une autre alimentation est autorisée.

Assainissement :
------------------

### **- Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau,

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, et éliminées conformément 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 pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales.

Autres réseaux :
------------------

Les réseaux divers (lignes de télécommunications, distribution d'énergie électrique, réseau câblé, etc...) doivent être réalisés en souterrain à partir de la limite de la parcelle.

Les cuves d'hydrocarbures devront être enterrées.

# ZONE N

## **A) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

La zone N comprend les secteurs suivants :

- les secteurs N et Np correspondant aux zones naturelles à préserver,
- les secteurs Ne et Nep correspondant aux zones agricoles des estives,
- les secteurs Nf, Nfs et Nfp correspondant aux zones d'activités forestières, et pour l'indice « s » qui se trouve dans le domaine skiable,
- les secteurs Nl et Nlp correspondant aux secteurs d'activités touristiques dans la zone naturelle,
- les secteurs Ns et Nsr correspondant au domaine skiable,
- les secteurs Ntp correspondant à l'hébergement touristique, aux activités touristiques et de déneigement du Pourtalet,
- les secteurs Ny et Nyp correspondant aux activités hydroélectriques, aux barrages et aux activités liés à la valorisation touristique du patrimoine industriel,

L'indice « p » correspond à la zone cœur du parc national.

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

En zone N et dans ses secteurs N, Np, Ne, Nep, Nf, Nfp, Nfs, Nl, Nlp, Ns, Nsr et Ntp, Ny, Nyp créés et différenciés en fonction des affectations et des enjeux environnementaux (SRCE et trames vertes et bleues), toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées dans le A.2 sont interdites.

Le secteur Nsr est un secteur fermé qui ne sera ouvert que sous révision générale du PLU.

### **2. Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions**

**Dans tous les secteurs impactés par le PPRN**, les constructions et installations autorisées devront être conformes au règlement du PPRN joint en annexe du PLU.

**Dans tous les secteurs indicés « p » de la zone cœur du parc national**, les constructions et installations devront être compatibles à la charte du Parc National des Pyrénées approuvée par le décret en conseil d'état n°2012-1542 du 28 décembre 2012, jointe en annexe du règlement et sont soumises à la réglementation en vigueur des Parcs Nationaux.

**Dans les secteurs N, Np, Ne, Nep, Nf, Nfp, Nl, Nlp, Ns, Nsr, Ntp, Ny, Nyp** sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif ou général,
- Les affouillements et exhaussements du sol, soumis à autorisation (+ de 100m<sup>2</sup> et +/- 2m), dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et sous réserve d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain

sur lequel ils sont implantés ou réalisés, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les occupations et utilisations du sol et notamment les constructions et les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau non domaniaux, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, visant à assurer le passage manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau,
- Les refuges ouverts au public,
- Les constructions et ouvrages nécessaires à la protection du milieu naturel,

**Dans les secteurs N et Np,** sont autorisées :

- Le changement de destination des bâtiments désignés par une étoile dans le document graphique du PLU au titre de l'article L151-11-2° du Code de l'Urbanisme, à condition que ce soit pour des habitations, ou des activités liées au tourisme (hébergement, restauration...), et dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, que les bâtiments sont desservis par les réseaux.
- Les extensions et les annexes des constructions d'habitation existantes, prévues à l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère et environnementale du site et à condition :
  - o de limiter l'extension des bâtiments d'habitation existants à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, avec en hauteur maximale la hauteur du bâti existant,
  - o pour les annexes, d'être implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent (50 m maximum), d'avoir une emprise au sol limitée à 50 m<sup>2</sup>, et une hauteur maximale de 3 m à l'égout du toit,
- les microcentrales,
- les équipements de loisirs (par exemple : tyrolienne, accrobranches...),
- les pistes et accès (forestières, pastorales...).

**Dans les secteurs Nf, Nfs et Nfp,** sont autorisés :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- les défrichements sous réserve du respect du code forestier,
- les pistes et accès (forestières...).

**Dans les secteurs Ne et Nep des estives,** sont autorisés :

- les constructions et installations liées à l'activité agricole, lorsque leur destination est liée à une activité professionnelle saisonnière, sous réserve d'une localisation adaptée au site, et à condition que leur alimentation en eau potable soit possible par le réseau public ou par une source répondant aux normes de salubrité publique,
- les travaux et installations liés et nécessaires à l'exploitation agricole à condition que leur impact dans le paysage soit limité ou temporaire (retenue d'eau, microcentrales, stockage temporaire,...), et qu'ils n'entravent pas la circulation de la faune,
- la restauration et l'aménagement des chalets d'alpage et bâtiments d'estive, ainsi que leur extension limitée, lorsque leur destination est liée et nécessaire à une activité professionnelle saisonnière, à condition :
  - o que les travaux poursuivent un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard,
  - o que leur alimentation en eau potable soit possible par le réseau public ou par une source répondant aux normes de salubrité publique,



- à titre exceptionnel, lorsque la desserte en AEP n'est pas réalisable, la restauration des cabanes et abris existants est autorisée.
- Les microcentrales,
- les pistes et accès (pastorales...).

**Dans les secteurs Nl et Nlp**, sont autorisés :

- les aménagements, constructions et équipements liés et nécessaires aux activités de loisirs, et de tourisme (accueil, hébergement, restauration...), à condition :
  - qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies dans le PLU,
  - que pour chaque secteur, la surface de plancher des constructions et installations nouvelles autorisées et des extensions des constructions existantes, à la date d'approbation du présent PLU, ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup> sur l'ensemble du secteur.
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les aménagements, constructions et installations liées à l'activité agricole, lorsque leur destination est liée à une activité professionnelle saisonnière (centre équestre...), sous réserve d'une localisation adaptée au site,

**Dans les secteurs Ns et Nfs** sont autorisées :

- les aménagements, constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement du domaine skiable et à son confortement à condition que soit prise en compte la qualité paysagère et environnementale du site,

**Dans le secteur Ntp**, sont autorisés :

- les constructions et installations destinées à l'accueil touristique,
- les constructions destinées au commerce et à l'hébergement touristique,
- les occupations et utilisations du sol liées au déneigement.

**Dans les secteurs Ny et Nyp** sont autorisées :

- Les constructions et installations à usage d'activités hydroélectriques ou liées à cette activité,
- Les constructions et équipements liés et nécessaires aux activités touristiques liées à la vocation de la zone, à condition qu'ils soient intégrés paysagèrement au site,
- 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 activités.

## **B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **5. Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- **Par rapport à la RD 934 :**
  - les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent être implantées à 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie,
  - les nouvelles constructions ou installations autre qu'habitation, doivent être implantées à 25 mètres minimum par rapport à l'axe,

- Par rapport aux autres voies, les nouvelles constructions ou installations doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'emprise publique de la voie.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, qui ne respectent pas les règles ci-dessus, peuvent être réalisées en continuité de la construction existante.
- Lorsqu'un terrain est concerné par deux voies, l'alignement retenu pourra être indifféremment l'un ou l'autre, à condition que l'alignement ne nuise pas à la sécurité,
- Une implantation autre peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics d'intérêt général.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Les constructions doivent être implantées :**
  - o soit en limite séparative,
  - o soit à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- De part et d'autre des ruisseaux et cours d'eau, une bande inconstructible de 6 m doit être maintenue afin d'en faciliter l'entretien par les engins mécaniques.
- **Des implantations différentes peuvent être autorisées :**
  - o pour les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics d'intérêt général.
  - o pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics, ni ne diminuent le retrait existant.
  - o pour les reconstructions autorisées après sinistre, strictement sur les emprises anciennes.

#### Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout du toit, ou au faîtage, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

#### Dans les secteurs N, Np, Ne, Nep, Nl et Nlp, Ns, Nf, Nfs, Nfp :

- la hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés au-dessus du sol existant (R + 1).
- les annexes, auront une hauteur maximale de 3 m à l'égout du toit,
- Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application du paragraphe ci-dessus peuvent être acceptées :
  - o pour l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure : la même hauteur pourra être conservée,
  - o pour les constructions liées à l'activité agricole,
  - o pour des ouvrages de faible emprise (souches de cheminées, lucarne, etc.)
  - o pour les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif ou général,

- dans le cas de reconstruction après sinistre, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la construction ne porte pas atteinte au grand paysage.

**Dans le secteur Ntp :**

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

**Dans les secteurs Ny et Nyp : non réglementé.**

## **6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### **Conditions générales :**

Les constructions et installations autorisées doivent être conçues en fonction du caractère du site et des paysages, de façon à s'intégrer et s'harmoniser dans l'environnement.

Des adaptations sont possibles notamment pour les constructions présentant une recherche architecturale contemporaine significative et pour les projets d'ensemble.

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.

### **Formes, gabarits de toitures et matériaux de couverture :**

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées (hormis les vérandas, abris de jardin ou abris pour animaux domestiques), les toitures seront 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. La pente minimum des toitures est de 80%.

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.

Pour les constructions à usages d'activités et les annexes séparées, une pente plus faible pourra être admise de même qu'un matériau de couverture de teinte ardoise.

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

### **Terrassements :**

A l'exception des secteurs Ns, Nfs, en relation avec la construction des remontées mécaniques, il est interdit de façonner des buttes artificielles en remblais par rapport au terrain naturel. Le terrain naturel sera restitué après travaux.

#### Façades et murs de soutènement :

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 à l'exception de ceux nécessaires à la protection contre les risques naturels sont interdits.

#### Ouvertures :

Un encadrement exécuté par différence de traitement, sur-épaisseur ou différence de matériau est recommandé en entourage des ouvertures.

#### Clôtures :

Les clôtures seront perméables pour le passage de la petite faune.

#### Annexes :

Elles seront construites dans des matériaux en cohérence avec le bâtiment principal et dans le respect de son architecture.

#### 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.

### **7. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

#### Espaces libres - Plantations :

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

### **8. Stationnement**

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.

## **C) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **3. Desserte par les voies publiques ou privées**

Accès :

Non règlementé.

Voirie :

Non règlementé.

### **4. Desserte par les réseaux**

Eau potable :

Toute construction ou installation qui de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, ou être alimentée par une source autorisée et conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque la desserte en AEP n'est pas réalisable, pour les cabanes et abris existants, à titre exceptionnel, une autre alimentation est autorisée.

Assainissement :

#### **- Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, et éliminées conformément 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.

Autres réseaux :

Non règlementé.