

Commune de

# RONTIGNON



---

## PLAN LOCAL D'URBANISME

---

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 22 mai 2013 approuvant le plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération du 22 mai 2014 approuvant la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) :

---

### Règlement

(version consolidée du 22 mai 2014)

---



Agence Publique de Gestion Locale - Service d'Urbanisme Intercommunal

Maison des Communes - rues Renoir et Courteault – BP 609 - 64006 PAU CEDEX  
Téléphone 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47 – service.urbanisme@apgl64.fr

## Sommaire

<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>3</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U .....</b>	<b>10</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU .....</b>	<b>16</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUY .....</b>	<b>23</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....</b>	<b>30</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....</b>	<b>35</b>

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUY

La zone AUY correspond à l'urbanisation future organisée à vocation d'activité économique. Elle s'étend sur des terrains tout autour de l'ancienne friche industrielle de la laiterie Vilcontal et ses extensions. Elle n'est que partiellement équipée et ne sera donc ouverte à l'urbanisation que sous réserve d'équipements et d'organisation de la voirie.

Les zones soumises au risque d'inondation repérées au document graphique, renvoient aux prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) situé en annexe.

## Rappels :

1. Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article R. 421-27 du code de l'urbanisme.

## AUY 1 Occupation et utilisation du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUY 2 sont interdites.

## AUY 2 Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone AUY, sont soumises aux dispositions du plan de prévention du risque inondation (PPRI) dès lors qu'elles supportent un risque d'inondation identifié par le document graphique du PPRI.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures sont autorisés à condition de respecter une bande inconstructible de 6 mètres, de part et d'autre des cours d'eau, afin de permettre l'entretien des berges et ainsi limiter les risques liés à l'érosion.

### Sont autorisés :

- Les occupations et utilisations du sol à destination :
  - d'hébergement hôtelier,
  - de bureaux,
  - de commerce,
  - d'artisanat,
  - d'industrie,
  - d'entrepôt,
  - de service ou d'intérêt collectif,

seulement si elles sont compatibles avec le caractère de la zone et autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (ou au secteur) permettant la desserte des constructions qui y sont admises.

- Les occupations et utilisations du sol liées à des équipements de loisirs sportifs ou culturel nécessaires à la fréquentation et au fonctionnement de ces activités récréatives.
- Les aires de stationnement ouvertes au public si elles sont nécessaires aux destinations listées aux alinéas précédents ;
- Les logements destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer la surveillance ou le fonctionnement des bâtiments d'activités ou d'entrepôt sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés au volume de ces bâtiments ou réalisés en extension et que leur conception procède d'une architecture unifiée et harmonisée à celle de l'établissement auquel elles sont attachées.

## AUY 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des

aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies nouvelles auront une largeur minimum de 10 mètres. Les normes relatives à l'accessibilité des personnes handicapées seront respectées.

Les voies en impasse ne sont en principe autorisées qu'à titre temporaire. Pour être autorisées à titre définitif, elles doivent ressortir d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent et, dans tous les cas, elles doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules y accédant soient en mesure de se retourner aisément et sans danger, y compris les véhicules y opérant pour des services, tels les véhicules destinés au ramassage des ordures ménagères. Les voies en impasse définitives ne devront pas dépasser 50 m de long et devront comporter une aire de retournement.

## **AUY 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Tous les raccordements aux réseaux publics sont enterrés.

Des dispositions techniques particulières (prétraitement, stockage,...) pourront être imposées en amont du raccordement aux réseaux d'eaux usées ou pluviales.

### **1) Eau potable**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

### **2) Eaux usées**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être raccordés au réseau public d'eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné, le cas échéant, à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature de l'activité.

### **3) Eaux pluviales**

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public.

En l'absence de réseau collectif présent au droit du terrain, il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées. Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération.

Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entraînant une imperméabilisation des sols, des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet ne soit pas de nature à aggraver la situation existante.

La période de retour prise en compte est de 30 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde. Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux sont enterrés.

NB : dans la pièce Annexe n° 18 sont indiquées les filières techniques d'infiltration préconisées.

#### 4) Autres réseaux

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

A cette fin, les aménageurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage.

Les réseaux de communications électroniques seront prévus dans toutes les opérations d'ensemble et les nouveaux lotissements.

### AUY 5 Superficie minimale des terrains constructibles

La superficie minimale des terrains constructibles n'est pas réglementée.

### AUY 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### 1) Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite de fait séparant le terrain de la voie. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

De plus, une implantation différente peut être acceptée ou imposée pour des considérations techniques, ou dans le cas où la configuration du terrain rend impossible la localisation d'un bâtiment à au moins 4 mètres de la voie, ou si les constructions, par leur configuration, présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies, notamment aux intersections.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit être divisé.

#### 2) Implantation par rapport aux autres emprises publiques et autres voies

Il est fait application de la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

### AUY 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres, à l'exception des annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher et des piscines non couvertes.

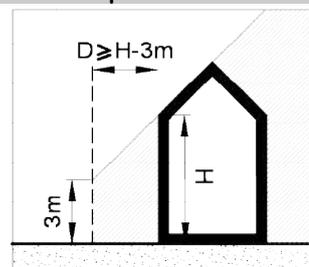
Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance inférieure à 3 mètres, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

En outre, la distance (D) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative (considérée au niveau du sol naturel) devra au moins être égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de trois mètres ( $D \geq H - 3$ ).

Un dépassement maximal de deux mètres est autorisé après application de l'alinéa précédent si la construction présente son pignon face à la limite séparative.

Une implantation différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le cas d'un terrain situé en bordure d'un canal ou d'un cours d'eau, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres de la berge. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment implanté à une distance moindre de la berge, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.



### AUY 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas réglementée.

## **AUY 9 Emprise au sol des constructions**

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent qu'aux emprises au sol générées par les surfaces de plancher telles que définies par l'article L. 112-1 du Code de l'urbanisme.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière objet de l'autorisation d'urbanisme.

## **AUY 10 Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage ou l'acrotère et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 9 mètres.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante haute de plus de 9 mètres, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

### **1) Pour l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur AUYb**

La hauteur maximale de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage ou l'acrotère et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 9 mètres.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante haute de plus de 9 mètres, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

### **2) Sur le secteur AUYb**

La hauteur maximale de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage ou l'acrotère et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 12 mètres.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante haute de plus de 12 mètres, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

### **3) De plus, pour l'ensemble de la zone**

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

Un dépassement de 2 mètres pourra être accordé pour les constructions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables, ainsi que les matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre.

## **AUY 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

L'autorisation de construire ou d'aménager peut être refusée ou n'être accordée 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.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale du site. En particulier, les enduits, les peintures extérieures et les toitures devront être choisis parmi les tons et matériaux susceptibles de ne pas établir de contraste choquant avec les autres constructions environnantes. Les volumes, façades, peintures et toitures des constructions doivent faire l'objet d'une recherche de qualité.

Les modifications et les rénovations de bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant. Les différentes façades et couvertures de la construction ainsi que celles de leurs annexes doivent être traitées de façon homogène.

Dans les zones soumises à risque d'inondation repérées au document graphique, les éléments de construction objets du présent article sont soumis aux dispositions édictées par le plan de prévention du risque d'inondation (PPRI).

### **1) Les façades**

Les façades latérales et arrière, et les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale, même si elles utilisent des matériaux et un vocabulaire architectural différent.

Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale. Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits,

pierre, ...), le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, désactivé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué.

Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté.

Les murs en parpaings seront obligatoirement enduits.

Le nombre de couleurs apparentes est limité à trois par construction soit dans le même ton, soit complémentaire afin de préserver une harmonie.

Dans les secteurs AUYa et AUYb, la direction générale des façades fera l'objet d'un soin particulier ; le système mur-rideau pourra y être adopté.

## **2) Les toitures**

Différentes pentes de toiture et matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des bacs métalliques non peints et présentant des brillances ; les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles sont masquées par des acrotères qui, dans ce cas, devront faire le tour des bâtiments.

## **3) Les clôtures**

L'autorisation d'édifier une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

Les clôtures devront répondre aux conditions suivantes :

### **► Clôtures sur emprises et voies publiques**

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires, elles seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis, elles ne devront pas dépasser 2,00 m de hauteur. Elles pourront comprendre un soubassement maçonné dont la hauteur n'excèdera pas 0,30 m. Les couleurs vertes ou assurant une insertion discrète dans le paysage seront retenues.

La hauteur totale (soubassement + clôture) mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol ne devra pas excéder 2 mètres.

A l'entrée de chaque lot, un muret sera réalisé pour intégrer les coffrets de branchements électricité, gaz, téléphone le cas échéant, une boîte aux lettres ainsi qu'une enseigne de dimension maximum 20 cm x 80 cm.

Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, leur hauteur sera identique à la hauteur de clôture choisie.

### **► Clôtures sur limites séparatives**

Les clôtures ne sont pas obligatoires ; toutefois lorsqu'elles sont nécessaires, elles seront obligatoirement composées soit de haies vives soit de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis. Les poteaux en bois ou béton sont interdits. Elles pourront comprendre un soubassement maçonné dont la hauteur n'excèdera pas 0,30 m.

La hauteur totale (soubassement + clôture) mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol ne devra pas excéder 2 mètres.

Sauf considérations techniques dûment justifiées, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

### **► Quelle que soit la nature de la clôture**

Les clôtures, ou parties de clôtures maçonnées réalisées en matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits sur leurs deux faces ;

Les clôtures végétales en doublage sont autorisées.

Les haies vives seront composées d'essences locales mélangées (le cupressocyparis, les thuyas et les lauriers sont proscrits). Elles ne devront pas dépasser 2 mètres.

## **4) Dispositions relatives aux énergies renouvelables**

Les différents éléments techniques liés à la valorisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, chauffe-eau solaire, etc.) sont autorisés en toitures ou en façade dès lors qu'ils sont soigneusement intégrés aux volumes bâtis.

## **5) Les enseignes**

Toute publicité est interdite sur le site à l'exception des enseignes de raison sociale.

Les enseignes seront :

- Soit intégrées aux façades ;
- Soit localisées sur un mur bahut à l'alignement (la longueur maximale est fixée à 4 mètres, la hauteur totale, muret compris, ne devra pas excéder 2 mètres).

Sur les bâtiments, seules seront admises des enseignes constituées de lettres ou signes sur les façades, dans la mesure où elles feront partie de la composition générale du bâtiment. Les critères pris en compte seront notamment les dimensions, l'emplacement, le graphisme, les couleurs.

## **AUY 12 Obligations en matière de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles et avoir la forme d'un rectangle ayant au minimum une largeur de 2,30 mètres (2,60 mètres contre un mur ou une clôture, 2,90 mètres entre deux murs ou une clôture), une longueur de 5 mètres et une superficie de 21 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Pour les logements, sera appliquée la règle d'une place de stationnement véhicule pour un logement inférieur ou égal à 4 pièces, et 2 places de stationnement véhicule au-delà.

Il sera exigé, pour les constructions destinées :

- aux hôtels, 1 place de stationnement véhicule par chambre et un emplacement pour autocar par tranche de 50 chambres ;
- aux bureaux ou à des commerces, 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiée à l'activité ;
- à l'artisanat, 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiée à l'activité ;
- aux usines et aux entrepôts, d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel...) avec un minimum de 1 place pour 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Si une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacun d'eux la norme qui lui est propre.

Le nombre de places de stationnement nécessaires aux équipements de loisirs sportifs et culturels sera apprécié en fonction des besoins de fonctionnement de ces activités.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnement véhicule nécessaires à l'opération sur le terrain, le pétitionnaire peut :

- soit réaliser ces places sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 300 mètres du premier où est localisé la construction principale ;
- soit acquérir les places manquantes dans un parc privé dans un rayon de 300 mètres, à condition que ces places n'aient pas été réalisées pour répondre aux besoins d'une autre construction ;
- soit justifier du bénéfice d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit participer financièrement à la réalisation de parcs et places de stationnement véhicule publics en application de l'article R 332-17 et suivants du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal prise.

Les établissements de plus de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol recevant ou générant des livraisons, doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention.

Pour ce qui concerne les deux-roues, il sera exigé 2 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les équipements publics, les installations collectives et les activités économiques. En cas de réalisation du stationnement pour deux-roues, des dispositifs permettant d'accrocher les deux-roues doivent être mis en œuvre.

La technique de construction retenue sera telle que les aires de stationnement soient rendues perméables et si possible végétalisées.

## **AUY 13 Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisir, et de plantations**

L'aménagement des espaces libres ne doit pas avoir pour conséquences d'imperméabiliser les sols afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol.

Dans le cas où une opération d'urbanisme prévoit des espaces communs, la superficie des espaces libres communs (trottoirs, aires de jeux et espaces verts) représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces libres formeront un aménagement structurant de l'opération d'aménagement lié, si possible, aux aménagements des opérations voisines.

Des plantations peuvent être imposées notamment pour les parcs de stationnement à l'air libre et les espaces libres et pour les dépôts de matériaux à l'air libre, en limite séparative et de voie dans ce dernier cas. Lorsque le document graphique le prévoit, des plantations sont conservées ou réalisées.

Des plantations sont imposées, pour les parcs de stationnement, avec un minimum d'un arbre de haute tige pour 6 places de véhicule léger.

Les essences locales sont préconisées.

#### **AUY 14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

# ANNEXES

## Définitions

### **Annexe :**

Construction isolée ou non, telle qu'un garage, un appentis, une serre, un abri de jardin, une chaufferie, etc., autre que la construction principale, à l'exclusion de tout local pouvant être occupé à titre d'habitation ou d'occupation permanente et dont l'emprise au sol ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup>.

### **Partie secondaire d'une construction :**

Partie d'une construction dont l'emprise au sol ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup> et qui ne relève pas du calcul de la surface de plancher de la construction au sens de l'article R\*112-2 du code de l'urbanisme.