

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](mailto: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 N

Les zones N sont les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ». Elles comprennent :

- **Nh** : ces secteurs sont destinés à recevoir de l'habitat supplémentaire dans la limite de la capacité des voies et réseaux déjà présents ;
- **NI** : l'indice I fait référence à des aménagements et équipements destinés aux pratiques sportives ou de loisirs. Le premier secteur regroupe tous les terrains en rive droite du Canal des Moulins situés entre l'espace sportif actuel et les limites des communes de Meillon et de Narcastet. Le second secteur concerne la maison d'accueil spécialisée (MAS) "Domaine des Roses" ;
- **Nt** : secteur des coteaux dédié à l'activité touristique.

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.

## N 1 Occupation et utilisation du sol interdites

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

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

### 1) Sur l'ensemble de la zone

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,

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel de la zone.

L'adaptation, la réfection des constructions existantes, les constructions et les installations annexes non accolés aux constructions existantes (garages, piscine, tennis,... ; à condition qu'elles soient implantées en tout ou partie à moins de 50 mètres du bâtiment principal) sont autorisées que si le niveau d'équipement le permet.

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre est autorisée sous réserve que le permis soit déposé dans les 5 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

**Toutefois, dans les zones soumises au risque d'inondation repérées au document graphique, ne sont autorisées que les seules occupations et utilisations des sols admises par le règlement du PPRI.**

### 2) Sur l'ensemble de la zone à l'exception du secteur NI

Le changement de destination et l'extension des constructions existantes sont autorisées dans la limite de 50 % maximum de l'emprise au sol des constructions de l'unité foncière à la date d'approbation du PLU, en permettant un maximum de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher et si le niveau d'équipement le permet.

### 3) Sur le secteur Nh

Les constructions à usage d'habitation, à condition que le projet n'excède pas 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement.

Les installations et bâtiments à destination de bureaux, commerces ou d'activités artisanale, les installations classées soumises à autorisation (relevant de destinations autorisées) sont autorisés à

condition qu'ils n'engendrent des nuisances ou des risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat, ou dont le fonctionnement est incompatible avec les infrastructures existantes.

#### **4) Sur le secteur NI**

Sont autorisés sur les secteurs NI, à condition d'être compatible avec le caractère naturel de la zone :

- toutes occupations et utilisation du sol de toute nature à condition qu'elles soient liées à des équipements de loisirs sportifs ou culturel, de détente, d'agrément et de services nécessaires à la fréquentation et au fonctionnement de ces activités récréatives ;
- les aires de stationnement ;
- l'aménagement de parcs, jardins et espaces verts ;
- les aires de jeux et de sports dès lors qu'elles sont ouvertes au public ;
- l'adaptation, la réfection, ou l'extension des constructions existantes ;
- les constructions et installations d'intérêt collectif et les constructions et installations sportives et de loisir - sans hébergement - si le niveau des équipements le permet ;

Les autorisations de construire et d'aménager relatives au secteur NI en rive droite du Canal des Moulins et concernant les occupations citées ci-dessus ne pourront être délivrées que lors d'une opération d'aménagement couvrant au moins 50% de la superficie de la zone.

#### **5) Sur le secteur Nt**

Les constructions et installations liées à l'activité hôtelière du secteur dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire à la date d'approbation du PLU

### **N 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 repérées au document graphique sont à conserver. Toute modification est soumise aux dispositions de l'article 123-1-5 6° du code de l'urbanisme.

### **N 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.

#### **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**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la collecte, le transport, le traitement et l'évacuation des eaux usées domestiques ou assimilées (au titre de l'article R 214-5 du code de l'environnement) seront assurés par des installations d'assainissement non collectif répondant aux conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique. Les usagers respecteront les obligations fixées non seulement par la réglementation applicable mais aussi par le règlement du service public d'assainissement non collectif (SPANC).

#### **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.

## N 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Pour être constructible, un terrain doit disposer, en dehors de l'emprise de toute construction, de la superficie nécessaire à la réalisation d'un assainissement autonome répondant aux conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.

## N 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.

### 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.

## N 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.

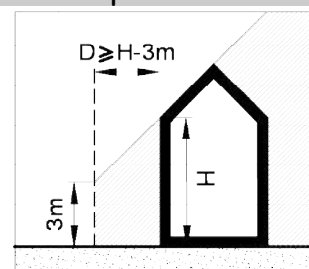
Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance inférieure à 3 mètres, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

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



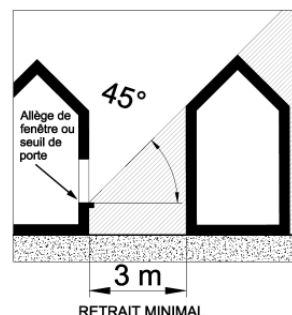
l'extension d'un bâtiment implanté à une distance moindre de la berge, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

De plus, **sur le secteur Nh**, en limite séparative, la construction ne pourra s'implanter sur plus de 15 % du périmètre du terrain sans excéder 15 mètres linéaires.

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

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

De plus, la distance horizontale entre les bâtiments comptée entre tous les points (aucune saillie des bâtiments ne peut être comprise à l'intérieur de cette distance) ne peut être inférieure à 3 mètres.



## N 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions en zone N n'est pas réglementée.

## N 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (rez-de-chaussée + 1 étage ou rez-de-chaussée + combles aménageables).

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau.

De plus, la hauteur maximale de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faitage ou l'acrotère et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 10 mètres.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante haute de plus de 10 mètres, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

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.

## N 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 nouvelles, les modifications et les rénovations de bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant; en particulier, tout pastiche d'architecture typique d'une autre région sera interdit. Les différentes façades et couvertures de la construction ainsi que celles de leurs annexes doivent être traitées de façon homogène.

### 1) Aspect des toitures

Les toitures seront au minimum à deux pentes.

Pour l'habitation et ses annexes, la pente de toiture doit être d'au moins 60 %. Toutefois, les parties secondaires<sup>8</sup> des bâtiments (notamment les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) et les annexes<sup>9</sup> peuvent présenter une pente de toiture moindre, sans toutefois être inférieure à 30 %. Les toitures terrasses sont autorisées si elles correspondent à un élément de liaison.

<sup>8</sup> Voir définition ci annexé.

<sup>9</sup> Voir définition ci-annexé

Le matériau de couverture sera de teinte uniforme dans les tons suivants : rouge terre cuite, brun, brun vieilli, teinte ardoise naturelle. Le zinc, le cuivre et l'aluminium pourront être autorisés pour des extensions, des éléments techniques de raccord pour des toitures existantes à faible pente.

Pour les bâtiments agricoles les couvertures métalliques de couleur mate pourront être utilisées.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment, entre autre, les encadrements des panneaux devront être de la même teinte que la toiture.

## **2) Aspect des façades**

Les murs des constructions seront enduits ou en pierres apparentes ou en matériaux qui en ont l'aspect ; leur coloration sera de teinte naturelle chaux ou sable correspondant aux teintes traditionnelles locales (voir nuancier ci-annexé).

Pour les bâtiments agricoles les bardages sont autorisés.

## **3) Ouvertures et menuiseries**

Les menuiseries seront dans des teintes traditionnelles locales (voir nuancier ci-annexé). Les encadrements en bois sont tolérés.

Dans le cas de la réfection ou de l'extension de constructions existantes, le matériau d'encadrement doit être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé pour la construction existante.

## **4) Clôtures**

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect.

Sauf considération technique dûment justifiée, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,6 mètre.

La clôture donnant sur la voie ou l'emprise publique comprendra :

- soit une clôture végétale d'essence locale,
- soit une partie maçonnée sur une hauteur maximale de 0,80 m. Ce muret pourra être surmonté de lisses non jointives, grillage, ferronnerie ou haie végétale d'essences locales.

## **5) Équipements d'intérêt collectif**

Sous réserve des dispositions du premier alinéa, un aspect des constructions différent de celui résultant des alinéas précédents est autorisé pour les équipements d'intérêt collectif.

## **6) Les abords de la construction**

Les citernes de combustibles et de récupération des eaux pluviales doivent être occultées.

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

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles ou existantes doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible.

- **Les espaces boisés protégés, délimités sur les documents graphiques en tant qu'élément de paysage, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.123-1-5 (7°) du Code de l'urbanisme**

Dans les espaces boisés protégés délimités sur les documents graphiques, les défrichements et les changements de destination du sol ne sont autorisés que sur une superficie limitée à l'emprise au sol des aménagements ou constructions autorisés et sous réserve du boisement d'une surface de terrain au moins égale à celle qui a été défrichée, située à proximité immédiate des aménagements et en continuité des boisements subsistants.

Par ailleurs, ces espaces boisés protégés (hormis les ripisylves) peuvent faire l'objet d'un défrichement pour des aménagements agricoles (réorganisation du parcellaire à des fins d'exploitation agricole) dans la limite de 10 % de la superficie protégée sur le terrain concerné à la date d'entrée en vigueur du PLU.

Les coupes et abattages d'arbres sont autorisés pour des raisons de sécurité, d'accessibilité, de réaménagement ou de vieillissement et, dans le cas de bois et forêts destinés à l'exploitation sylvicole, pour favoriser le développement des boisements en place, ou leur remplacement dans des conditions satisfaisantes en vue de satisfaire aux règles en matière de sylviculture et de récolte des produits.

Dans le cas d'un projet de bâtiment situé sur un terrain concerné par un espace boisé protégé situé en bordure d'un cours d'eau (ripisylve), il doit être conçu de façon à :

- ne pas imperméabiliser les sols situés à moins de 6 mètres de la berge des cours d'eau ;
- prévoir et permettre le maintien d'une couverture végétale permanente composée d'espèces herbacées, arbustives ou arborescentes correspondant à l'habitat protégé par la présente règle sur une largeur d'au moins 6 mètres à partir de la berge (hors aménagements ponctuels) ;
- permettre, le cas échéant, la restauration du profil d'équilibre du cours d'eau.

▪ **Les espaces boisés classés, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme**

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme. En particulier, dans ces espaces, les défrichements ne sont pas autorisés ni les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

## **N 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.