

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Les zones urbaines sont "les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter". Elles correspondent au bourg ancien et à ses extensions les plus récentes.

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.

U 1 Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol :

- à destination industrielle ;
- destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- à destination d'entrepôts ;
- pour un terrain de camping ;
- pour un parc résidentiel de loisirs, un village de vacances ;
- pour des habitations légères de loisirs (HLL) ;
- destinées à des aires de stockages de véhicules ;
- destinées à des garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements et exhaussements du sol ;
- pour l'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat de ses utilisateurs pendant plus de trois mois consécutifs ;
- destinées à l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou de loisirs motorisés ;
- visant à l'aménagement de parcs d'attraction ouverts au public ;
- destinées à l'aménagement d'un golf ;
- visant la création de carrières.

Dans les zones soumises au risque d'inondation repérées au document graphique, sont interdites les occupations et utilisations des sols spécifiées par le règlement du plan de prévention du risque d'inondation (PPRI).

U 2 Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone U, 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.

Les aires de jeux et de sports ouvertes au public sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les aires de stationnement ouvertes au public sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les installations et bâtiments d'activités à destination 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.

U 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 8 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.

U 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

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.

U 5 Superficie minimale des terrains constructibles

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

U 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 5 mètres par rapport à l'alignement de la route départementale n° 37.

Pour toutes les autres voies, 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.

U 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 m² de surface de plancher et des piscines non couvertes.

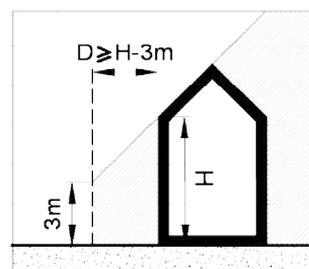
Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance inférieure à 3 mètres, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

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.

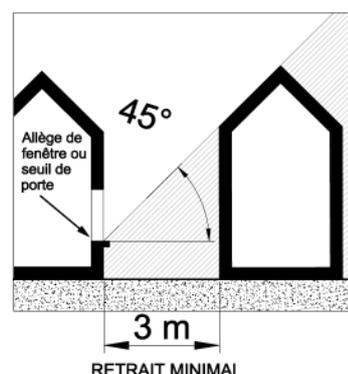


Toutefois, en limite séparative, la construction ne pourra s'implanter sur plus de 15 % du périmètre du terrain sans excéder 15 mètres linéaires.

U 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.



U 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 25 % de la superficie de l'unité foncière objet de l'autorisation d'urbanisme.

U 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménageables ou attique). L'attique ne pourra comprendre qu'un niveau.

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.

U 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.

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) Aspect des toitures

Les toitures seront au minimum à deux pentes. La pente de toiture doit être d'au moins 60 %. Toutefois, les parties secondaires¹ des bâtiments (notamment les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) et les annexes² 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.

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 d'activités commerciales, artisanales, les bâtiments agricoles existants et bâtiments d'activité de loisirs, les couvertures métalliques 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 tout ou partie en pierres apparentes ou affleurantes ou en matériaux qui en ont l'aspect, leur coloration sera de teinte naturelle chaux ou sable correspondants aux teintes traditionnelles locales (voir nuancier ci-annexé).

Pour les bâtiments d'activités commerciales, artisanales, les bâtiments agricoles existants et bâtiments d'activité de loisirs, les bardages bois sont obligatoires sur au moins le tiers supérieur du bâti.

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.

U 12 Obligations en matière de stationnement

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation. En outre, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'emprise au sol des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination. Elles s'appliqueront à toute emprise au sol supplémentaire supérieure à 100 m².

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 m² y compris les accès.

Les normes de stationnement véhicule sont ainsi définies :

¹ Voir définition ci annexé.

² Voir définition ci-annexé

Cas général

Il est exigé 1 place de stationnement véhicule pour 100 m² d'emprise au sol.

Pour le logement : pour les immeubles collectifs et les lotissements, cette norme n'est applicable que si le stationnement est conçu en parking collectif, et si les places ne sont pas attribuées. Dans les autres hypothèses, ainsi que pour les logements isolés, il sera appliqué 1 place de stationnement véhicule pour un logement inférieur ou égal à 4 pièces, et 2 places de stationnement véhicule au-delà.

Pour les opérations mixtes (logement-activités économiques) : si les places ne sont pas attribuées, un abattement de 15 % sera autorisé sur le nombre de places nécessaires au logement, à condition que le nombre total de places exigées par l'opération soit supérieur au nombre de places nécessaires si les logements avaient été réalisés seuls.

Cas particuliers :

- Hôtels : 1 place de stationnement véhicule pour 2 chambres et un emplacement pour autocar par tranche de 50 chambres,
- Équipements : ils doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel...). Un minimum de 1 place pour 200 m² d'emprise au sol est exigé.

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.

Livraisons

Les établissements de plus de 250 m² 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.

Deux-roues

Il est exigé 2 m² pour 100 m² 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.

U 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. Lorsque le document graphique le prévoit, des plantations sont conservées ou réalisées.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.

Afin de limiter les déchets verts, les essences locales sont préconisées.

U 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 m².

Partie secondaire d'une construction :

Partie d'une construction dont l'emprise au sol ne dépasse pas 40 m² 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.