

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE JUZET DE LUCHON



P.L.U

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER APPROUVE

4 – Partie règlementaire

4.1. Règlement écrit

Elaboration du
P.L.U :
Arrêtée le
02/05/2019
Approuvée le
22/02/2020

Visa
Date :
Signature :



Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

4.1

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	2
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES.....	11
Zone U.....	12
Zone AU.....	22
Zone A.....	30
Zone N	39

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Juzet de Luchon.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune de Juzet de Luchon est divisé en quatre zones :

- La zone Urbaine « U », qui correspond aux espaces urbanisés du territoire ou aux espaces suffisamment équipés pour desservir les constructions à venir, est divisée en secteurs :
 - Ua : centre-bourg et noyau patrimonial de Bazus,
 - Ub : extensions Ouest du centre,
 - Uc : secteurs d'habitat récent le long de la RD 27 au Sud du bourg,
- La zone à urbaniser « AU » qui correspond aux espaces ayant vocation à être urbanisés à court ou moyen terme, elle est divisée en secteurs :
 - 1AUa/1AUb : zone d'habitat ayant vocation à être urbanisé à moyen terme,
 - 2AU : zone d'habitat ayant vocation à être urbanisé à long terme,
- La zone agricole « A » qui correspond aux espaces agricoles à préserver en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique,
- La zone naturelle « N » qui correspond aux espaces naturels à protéger au titre de la qualité des sites, milieux naturels et paysages du point de vue esthétique, historique ou écologique, elle est divisée en secteurs :
 - N : espaces naturels et forestiers,
 - Ntvb : espaces naturels d'enjeu environnemental et paysager à préserver de toute construction,
 - Nzh : zones humides à protéger.

ARTICLE 3 : EXTRAIT DE L'ARTICLE R 151-21 DU CU

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Par dérogation à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont appliquées à chacune des constructions.

ARTICLE 4 : REGLES PARTICULIERES APPARAISSANT SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

En plus des règles propres à chacune des zones susvisées, s'appliquent des règles particulières localisées sur les documents graphiques du règlement :



▪ ***Des espaces boisés classés (EBC),***

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L113-1 et suivants, R113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.



▪ ***Des emplacements réservés (ER),***

Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme.



▪ ***Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP),***

Au titre des articles L151-6 et suivants, et R151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme le document graphique comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec lesquelles les projets ont un rapport de compatibilité.



▪ ***Bâti identifié article L151-19 du code de l'urbanisme,***

Les éléments bâtis identifiés comme élément de paysage à protéger de l'article L151-19 du CU :

- La démolition totale est interdite,
- La démolition de parties d'un bâtiment, de façade ou d'élément architectural peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble,
- Une modification (extension...) peut être admise si elle est compatible avec le caractère architectural du bâtiment, de la façade ou de l'élément architectural sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles applicables.



▪ ***Eléments de paysage identifiés article L 151-19 du code de l'urbanisme,***

Les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du CU ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie.

Toute intervention sur les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du CU est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie et à un accord préalable de la commune.

ARTICLE 5 : RAPPEL

1) CLOTURES

L'édification de clôture est soumise à Déclaration Préalable sur l'ensemble du territoire communal.

2) RISQUES NATURELS

Le territoire de la commune de Juzet de Luchon est concerné un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles, servitude d'utilité publique dont les pièces opposables sont disponibles dans les annexes du PLU.

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des PPRNP.

En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique en application des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

Dans les espaces couverts par les zones RI, VI et BI du PPRNP, les clôtures seront transparentes hydrauliquement : clôture ajourée (constituées de grillage) de 1,50 m de hauteur totale et pouvant comporter un mur de pied de 0,40 m (hauteur maximale). L'écartement entre poteau ne pourra pas être inférieur à 2,50 m.

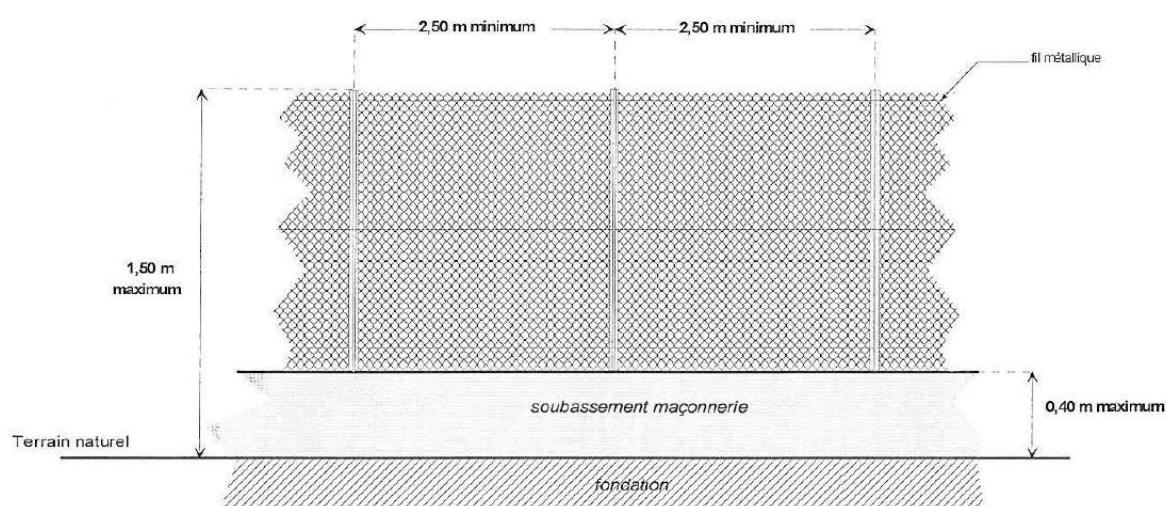


Figure 1 : extrait du PPRNP, définition des clôtures "hydrauliquement transparentes"

3) ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément à l'article L 152-3 du CU.

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.

Elles doivent être limitées et faire l'objet d'une décision expresse de la collectivité.

4) OUVRAGES TECHNIQUES, D'INTERET COLLECTIF ET EQUIPEMENTS PUBLICS

Les ouvrages techniques, équipements publics et d'intérêt collectif sont autorisés sur la totalité du territoire communal sans tenir compte des dispositions des articles réglementaires de chaque zone.

5) RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE

La reconstruction des bâtiments à l'identique est autorisée après un sinistre à l'exception des sinistres liés aux risques naturels majeurs, dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes.

6) REGLEMENTATION THERMIQUE

Les constructions devront respecter à minima la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE 6 : LEXIQUE

➤ *Lexique national d'urbanisme*

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

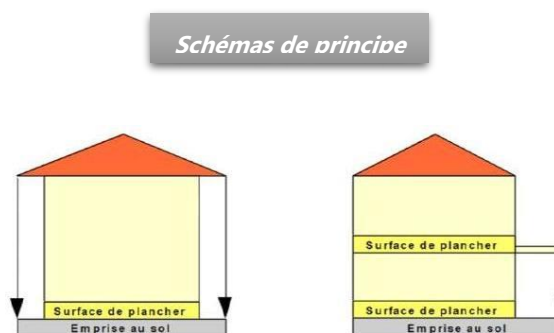
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

➤ *Autres définitions*

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et trémies qui se rattachent aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Espaces de pleine terre

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) mais aussi en allée de jardin non dallée ou non cimentée.

ARTICLE 7 :

➤ **Palette des matériaux des Pyrénées**

(Source: Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne)



TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

Zone U

A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

⇒ **TOUS LES SECTEURS**

- Exploitation forestière,
- Commerce de gros,
- Industrie,
- Entrepôt.

A.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Pour rappel :

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisation du sol sont soumises aux prescriptions du PPR. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique.

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes à condition qu'elles ne soient pas génératrices de nuisances pour les constructions et installations environnantes :

⇒ **TOUS LES SECTEURS**

- La mise aux normes des exploitations agricoles sans augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU,
- Artisanat et commerce sous réserve qu'ils ne génèrent pas de nuisances.

A.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les affectations suivantes :

- les terrains de campings et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les dépôts de véhicules et de matériaux,
- les carrières,
- les affouillements et exhaussement de sols.

A.4 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières

La création ou l'extension des installations classées est autorisée à condition qu'elles ne présentent pas de danger pour la santé, la sécurité, la salubrité publique ou pour la conservation des sites ou des monuments (historiques, patrimoniaux ou archéologiques).

B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux services publics.

B.1 Volumétrie et implantation des constructions

B.1.a Recul et implantation des constructions

Ces règles ne sont pas applicables :

- Dans le cas de l'extension et la restauration de bâtiments, si la situation du bâtiment existant en matière de recul par rapport à la voie est conservée,
- Dans le cas où la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les constructions voisines.

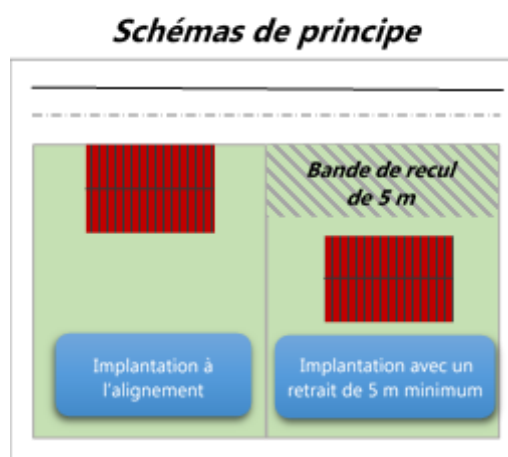
⇒ **SECTEURS UA ET UB**

→ **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Par rapport aux RD 27 et 46, les constructions doivent avoir un recul minimum de 5 mètres de l'emprise de la voie.

Par rapport aux autres voies, les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement de la limite des autres voies publiques, à l'alignement existant ou avec un même recul que les constructions limitrophes,
- soit avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou voies privées existantes.



Les extensions pourront être implantées en prolongement de l'alignement des constructions existantes.

Les constructions nouvelles et les clôtures devront être implantées à 5 mètres minimum de la rive des ruisseaux.

→ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Piscines et annexes : non réglementé.

Les constructions nouvelles et les clôtures devront être implantées à 5 mètres minimum de la rive des ruisseaux.

⇒ **SECTEUR UC**

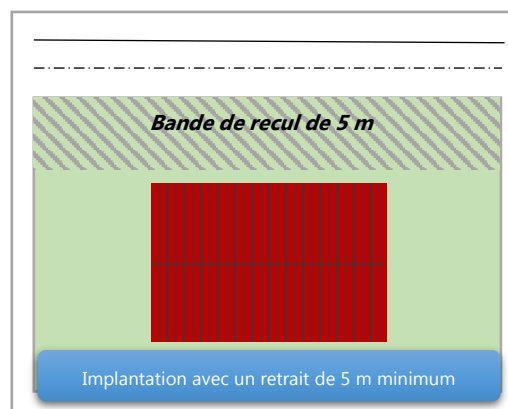
→ **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les constructions devront être implantées avec un recul de 5 m minimum des voies et emprises publiques.

Les extensions pourront être implantées en prolongement de l'alignement des constructions existantes.

Les constructions nouvelles et les clôtures devront être implantées à 5 mètres minimum de la rive des ruisseaux.

Schémas de principe



→ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux :

- soit en limite séparative avec une hauteur maximale de 3.5 mètres maximum sur ladite limite,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

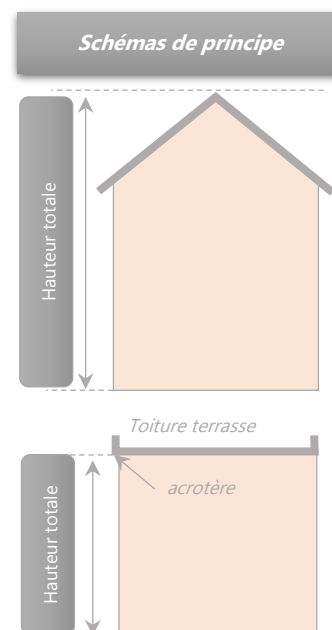
Les constructions nouvelles et les clôtures devront être implantées à 5 mètres minimum de la rive des ruisseaux.

Piscines : non réglementé.

B.1.b Hauteur des constructions

Rappel : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.



⇒ TOUS LES SECTEURS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne devra pas excéder 11 mètres de hauteur totale à partir du terrain naturel.

⇒ SECTEURS UB ET UC

Les constructions implantées en limite séparative ne peuvent excéder 3,5 mètres de hauteur totale sur ladite limite.

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

B.2.a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

→ Dispositions générales

Le permis de construire ne pourra être accordé que si les constructions s'intègrent à leur environnement immédiat : elles ne devront pas, par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R 111.27 du Code de l'Urbanisme.

Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modifications se feront en harmonie avec l'existant.

→ Toitures

La pente sera comprise entre 80 % et 100 %. Les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU peuvent avoir une pente différente.

Les couvertures doivent être en ardoise naturelle ou artificielle.

Les couvertures en plaques ondulées ou nervurées sont interdites.

Les toitures des annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol ne sont pas réglementées.

Les gouttières et les descente EP devront avoir l'aspect zinc,

→ Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les couleurs des enduits devront être issues de la « palette des matériaux des Pyrénées » (art.7 des dispositions générales).

Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses pierres et faux pans de bois.

Les joints doivent être exécutés avec un mortier de ton sable gris.

Les annexes bâties de plus de 20 m² d'emprise au sol seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal. Les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces, le bardage bois est autorisé.

→ Clôtures

Dans la zone inondable identifiée dans le PPRNP, en cas de remplacement ou de construction d'une nouvelle clôture, elle sera conçue et réalisée de manière à être transparente hydrauliquement (art.5 des dispositions générales).

Les murs de clôtures seront enduits de la même teinte que la construction principale.

Clôture sur rue :

Les clôtures peuvent être composées :

- D'un soubassement maçonné enduit de 0,50 m surmonté d'un système à claire-voie, doublé ou non d'une haie d'essence locales mélangées,
- D'une haie composée d'essences locales mélangées,
- D'une clôture grillagée doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées,

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Clôture en limite séparative :

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

B.2.b Bâti identifié (article L151-19)

Les éléments bâtis identifiés comme élément de paysage à protéger de l'article L151-19 du CU ne peuvent être démolis et doivent conserver leurs caractéristiques originelles.

B.2.c Permis de démolir

L'ensemble des constructions sur le territoire communal est soumis à permis de démolir.

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

B.3.a Plantations à maintenir et à créer

⇒ **TOUS LES SECTEURS**

Les arbres de hautes tiges existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole) et naturelle (N), des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

B.3.b Espaces non-imperméabilisés

⇒ **SECTEURS UB ET UC**

Sur chaque unité foncière privative : 10 % au moins de la surface sera traité espace de pleine terre.

B.4 Stationnement

⇒ **TOUS LES SECTEURS**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation sur des emplacements prévus à cet effet.

En cas de changement de destination, les besoins en stationnement à satisfaire devront correspondre aux besoins nouveaux induits par le projet (par différence avec l'affectation antérieure).

⇒ **SECTEURS UB ET UC**

2 places par logement devront être prévues.

C. EQUIPEMENT ET RESEAUX

C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.a Accès

Les accès et voirie devront respecter les conditions de sécurité et de salubrité publique mentionnées dans l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme.

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour la zone UB, les accès devront se faire de préférence par les voies communales ou à défaut par un seul accès regroupé et aménagé sur les routes départementales.

C.1.b Voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

La largeur minimale des voiries est réglementée de la façon suivante :

- 4.5 mètres pour une voirie en sens unique,
- 6 mètres pour une voirie en double sens.

C.2 Desserte par les réseaux

C.2.a Eau potable

Tout projet qui le nécessite doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

C.2.b Eaux usées

L'assainissement autonome est autorisé sous réserve de respecter la législation en vigueur.

Pour les terrains avec un système de rejet en milieu hydraulique superficiel, l'existence de fossés (ou cours d'eau) en bon état d'entretien est un préalable indispensable à l'ouverture à l'urbanisation.

C.2.c Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. Les versants des toitures, construites à l'alignement et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les techniques d'infiltration devront être favorisées (noues, puits d'infiltration, bassins d'infiltration ...), en fonction des caractéristiques techniques des terrains.

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.

C.2.d Autres réseaux

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux sur le domaine public et privé devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

Zone AU

Rappel : Par dérogation à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont appliquées à chacune des constructions.

A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES **D'ACTIVITE**

A.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

⇒ **Secteur 1AUa et 1AUb**

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière,
- Commerce de gros,
- Industrie,
- Entrepôt.

⇒ **Secteur 2AU**

- Toute nouvelle construction est interdite.

A.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Pour rappel :

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisation du sol sont soumises aux prescriptions du PPR. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique.

Par dérogation à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont appliquées à chacune des constructions.

L'intervention et l'aménagement des espaces couverts par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « route de Salles » et « Près de l'église » sont conditionnées au respect des prescriptions figurant dans les OAP.

Sont autorisés les constructions et aménagement à condition qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU et selon les modalités d'ouverture à l'urbanisation suivantes (art. R151-20 du CU) :

- Secteur 1AUa, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone,
- Secteur 1AUb, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et à condition qu'un moins 75 % des permis de construire des zones 1AUa soit délivré,

Sont autorisées les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce sous réserve qu'ils ne génèrent pas de nuisances pour les constructions et installations environnantes.

A.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les affectations suivantes :

- les terrains de campings et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les dépôts de véhicules et de matériaux,
- les carrières,
- les affouillements et exhaussement de sols.

A.4 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières

La création ou l'extension des installations classées est autorisée à condition qu'elles ne présentent pas de danger pour la santé, la sécurité, la salubrité publique ou pour la conservation des sites ou des monuments (historiques, patrimoniaux ou archéologiques).

B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux services publics.

B.1 Volumétrie et implantation des constructions

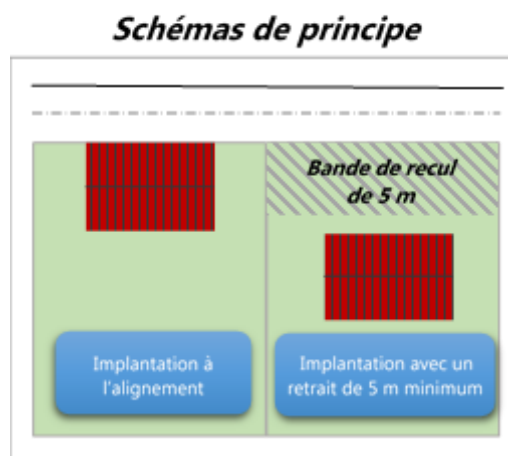
B.1.a Recul et implantation des constructions

→ **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Par rapport aux RD 27 et 46, les constructions doivent avoir un recul minimum de 5 mètres de l'emprise de la voie.

Par rapport aux autres voies, les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement de la limite des autres voies publiques, à l'alignement existant ou avec un même recul que les constructions limitrophes,
- soit avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou voies privées existantes.



Les constructions nouvelles et les clôtures devront être implantées à 5 mètres minimum de la rive des ruisseaux.

→ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux :

- soit en limite séparative avec une hauteur sous sablière de 3.5 m maximum,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

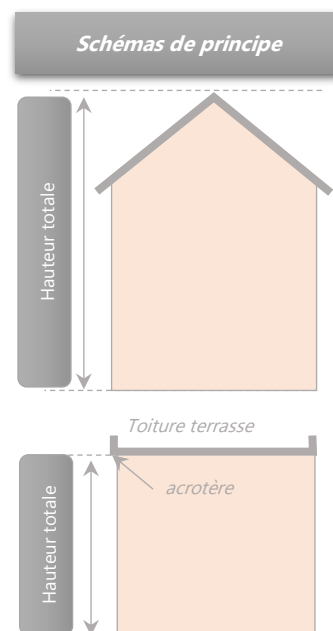
Les constructions nouvelles et les clôtures devront être implantées à 5 mètres minimum de la rive des ruisseaux.

Piscines : non réglementé.

B.1.b Hauteur des constructions

***Rappel :** La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.*

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.



La hauteur maximale des constructions nouvelles ne devra pas excéder 11 mètres de hauteur totale au-dessus du point le plus bas du terrain naturel.

Les constructions implantées en limite séparative ne peuvent excéder 3,5 mètres de hauteur totale.

B.1.c Emprise au sol et densité

La densité des espaces aménagés devra être compatible avec les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de chaque secteur.

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

B.2.a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

→ **Dispositions générales**

Le permis de construire ne pourra être accordé que si les constructions s'intègrent à leur environnement immédiat : elles ne devront pas, par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R 111.27 du Code de l'Urbanisme.

Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modifications se feront en harmonie avec l'existant.

→ **Toitures**

La pente sera comprise entre 80 % et 100 %.

Les couvertures doivent être en ardoise naturelle ou artificielle.

Les couvertures en plaques ondulées ou nervurées sont interdites.

Les toitures des annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol ne sont pas réglementées.

→ **Façades**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts est interdit.

Les couleurs des enduits devront être issues de la « palette des matériaux des Pyrénées » (art.7 des dispositions générales).

Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses pierres et faux pans de bois.

Les annexes bâties de plus de 20 m² d'emprise au sol seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal. Les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces, le bardage bois est autorisé.

→ **Clôtures**

Dans la zone inondable identifiée dans le PPRNP, en cas de remplacement ou de construction d'une nouvelle clôture, elle sera conçue et réalisée de manière à être transparente hydrauliquement (art.5 des dispositions générales).

Les murs de clôtures seront enduits de la même teinte que la construction principale.

Clôture sur rue :

Les clôtures peuvent être composées :

- D'un soubassement maçonné enduit de 0,50 m surmonté d'un système à claire-voie, doublé ou non d'une haie d'essence locales mélangées,

- D'une haie composée d'essences locales mélangées,
- D'une clôture grillagée doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées,

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Clôture en limite séparative :

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

B.2.b Permis de démolir

L'ensemble des constructions sur le territoire communal est soumis à un permis de démolir.

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

B.3.a Plantations à maintenir et à créer

L'accompagnement paysager sera réalisé conformément aux indications mentionnées sur les orientations d'aménagement et de programmation.

Au sein de toutes les opérations, un minimum de 10 % de la superficie aménagée sera dédié aux espaces collectifs paysagers.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture en utilisant des essences locales.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par de même type.

Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole) et naturelle (N), des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

B.3.b Espaces non-imperméabilisés

Sur chaque unité foncière privative : 10 % au moins de la surface sera traité espace de pleine terre.

B.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation sur des emplacements prévus à cet effet.

En cas de changement de destination, les besoins en stationnement à satisfaire devront correspondre aux besoins nouveaux induits par le projet (par différence avec l'affectation antérieure).

2 places par logement seront prévues.

C. EQUIPEMENT ET RESEAUX

C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les voiries et accès à créer respecteront les caractéristiques définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

C.1.a Accès

Les accès et voirie devront respecter les conditions de sécurité et de salubrité publique mentionnées dans l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme.

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

C.1.b Voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

La largeur minimale des voiries est réglementée de la façon suivante :

- 4.5 mètres pour une voirie en sens unique
- 6 mètres pour une voirie en double sens

C.2 Desserte par les réseaux

C.2.a Eau potable

Tout projet qui le nécessite doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

C.2.b Eaux usées

L'assainissement autonome est autorisé sous réserve de respecter la législation en vigueur.

Pour les terrains avec un système de rejet en milieu hydraulique superficiel, l'existence de fossés (ou cours d'eau) en bon état d'entretien est un préalable indispensable à l'ouverture à l'urbanisation.

C.2.c Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. Les versants des toitures, construites à l'alignement et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les techniques d'infiltration devront être favorisées (noues, puits d'infiltration, bassins d'infiltration ...), en fonction des caractéristiques techniques des terrains.

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.

C.2.d Autres réseaux

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux sur le domaine public et privé devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

Zone A

A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

Sont interdites les destinations du sol suivantes :

- La création d'habitation nouvelle non liée à une exploitation agricole,
- Les commerces et activités de service non liés à une exploitation agricole,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

A.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les destinations suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les logements nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 50 m² de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU à condition que la surface de plancher ou l'emprise au sol totale de l'habitation n'excède pas 200 m².
- La construction d'annexes à l'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site, qu'elles soient implantées à l'intérieur d'un cercle de 20 m de rayon mesuré depuis tout point de la construction principale et que l'emprise au sol totale des annexes à créer, hors piscine, ne dépasse pas 50 m².

A.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les affectations suivantes :

- les terrains de campings et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les dépôts de véhicules et de matériaux,
- les carrières,
- les affouillements et exhaussement de sols.

A.4 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières

La création ou l'extension des installations classées à condition qu'elles ne présentent pas de danger pour la santé, la sécurité, la salubrité publique ou pour la conservation des sites ou des monuments (historiques, patrimoniaux ou archéologiques).

B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux services publics.

B.1 Volumétrie et implantation des constructions

B.1.a Recul et implantation des constructions

Ces règles ne sont pas applicables :

- Dans le cas de l'extension et la restauration de bâtiments, si la situation du bâtiment existant en matière de recul par rapport à la voie est conservée,
- Dans le cas où la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les constructions voisines.

→ **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les constructions devront être implantées :

- soit avec un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'emprise de la RD 27,
- soit avec un recul de 6 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou voies privées existantes.

→ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Toute construction nouvelle à usage d'habitat ou d'activité doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives latérales ou de fond de parcelle (distance prise à partir du plan vertical de la fosse).

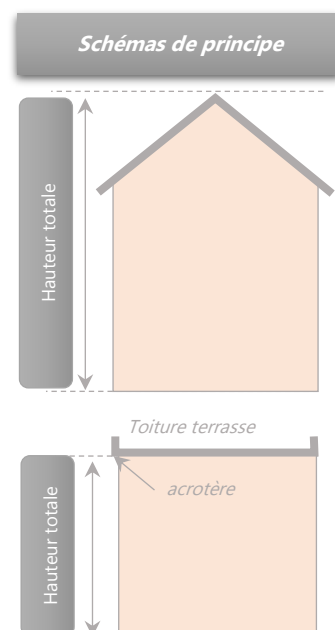
→ **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Deux constructions non contigües (construction principale et annexes) doivent être séparées d'une distance de 20 mètres maximum.

B.1.b Hauteur des constructions

Rappel : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.



La hauteur totale maximale des constructions nouvelles ne devra pas excéder 11 mètres de hauteur totale au-dessus du point le plus bas du terrain naturel.

B.1.c Emprise au sol et densité

- Constructions à usage agricole :

Non règlementé.

- Constructions à usage de logement :

L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitation existantes est de 200 m² (construction initiale à la date d'approbation du PLU et extensions).

- Annexes à l'habitation :

L'emprise au sol des annexes à l'habitation, hors piscine, n'excèdera pas 50 m².

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

B.2.a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

→ **Dispositions générales**

Le permis de construire ne pourra être accordé que si les constructions s'intègrent à leur environnement immédiat : elles ne devront pas, par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R 111.27 du Code de l'Urbanisme.

Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modifications se feront en harmonie avec l'existant.

→ **Toitures**

- **Bâtiment agricole :**

Les couvertures doivent être de couleur ardoise.

- **Autres constructions :**

La pente sera comprise entre 80 % et 100 %. Les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU peuvent avoir une pente différente.

Les couvertures doivent être en ardoise naturelle ou artificielle.

Les couvertures en plaques ondulées ou nervurées sont interdites.

Les toitures des annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol ne sont pas réglementées.

→ **Façades**

- **Bâtiment agricole :**

Les bardages sont autorisés.

- **Autres constructions :**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts est interdit.

Les couleurs des enduits devront être issues de la « palette des matériaux des Pyrénées » (art.7 des dispositions générales).

Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses pierres et faux pans de bois.

Les annexes bâties de plus de 20 m² d'emprise au sol seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal. Les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces, le bardage bois est autorisé.

→ **Clôtures**

Dans la zone inondable identifiée dans le PPRNP, en cas de remplacement ou de construction d'une nouvelle clôture, elle sera conçue et réalisée de manière à être transparente hydrauliquement (art.5 des dispositions générales).

Les murs de clôtures seront enduits de la même teinte que la construction principale.

Clôture sur rue :

Les clôtures peuvent être composées :

- D'un soubassement maçonné enduit de 0,50 m surmonté d'un système à claire-voie, doublé ou non d'une haie d'essence locales mélangées,
- D'une haie composée d'essences locales mélangées,
- D'une clôture grillagée doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées,

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Clôture en limite séparative :

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

B.2.b Bâti identifié (article L151-19)

Les éléments bâtis identifiés comme élément de paysage à protéger de l'article L151-19 du CU ne peuvent être démolis et doivent conserver leurs caractéristiques originelles.

B.2.c Permis de démolir

L'ensemble des constructions sur le territoire communal est soumis à permis de démolir.

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

B.3.a Plantations à maintenir et à créer

Les arbres de hautes tiges existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

B.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation sur des emplacements prévus à cet effet.

En cas de changement de destination, les besoins en stationnement à satisfaire devront correspondre aux besoins nouveaux induits par le projet (par différence avec l'affectation antérieure).

C. EQUIPEMENT ET RESEAUX

C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.a Accès

Les accès et voirie devront respecter les conditions de sécurité et de salubrité publique mentionnées dans l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme.

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

C.1.b Voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

C.2 Desserte par les réseaux

C.2.a Eau potable

Tout projet qui le nécessite doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

C.2.b Eaux usées

L'assainissement autonome est autorisé sous réserve de respecter la législation en vigueur.

Pour les terrains avec un système de rejet en milieu hydraulique superficiel, l'existence de fossés (ou cours d'eau) en bon état d'entretien est un préalable indispensable à l'ouverture à l'urbanisation.

C.2.c Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. Les versants des toitures, construites à l'alignement

et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les techniques d'infiltration devront être favorisées (noues, puits d'infiltration, bassins d'infiltration ...), en fonction des caractéristiques techniques des terrains.

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.

Zone N

A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

⇒ Secteur N

Sont interdites les destinations du sol suivantes :

- Les exploitations agricoles,
- La création de logement nouveau,
- Les commerces et activités de service,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,

⇒ Secteur Ntvb et Nzh

- Toute nouvelle construction et installation est interdite.

A.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les destinations suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 50 m² de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU à condition que la surface de plancher ou l'emprise au sol totale de l'habitation n'excède pas 200 m².
- La construction d'annexes à l'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site, qu'elles soient implantées à l'intérieur d'un cercle de 20 m de rayon mesuré depuis tout point de la construction principale et que l'emprise au sol totale des annexes à créer, hors piscine, ne dépasse pas 50 m².

A.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

⇒ Tous les secteurs

Sont interdites les affectations suivantes :

- les terrains de campings et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les dépôts de véhicules et de matériaux,
- les carrières,
- les affouillements et exhaussement de sols.

⇒ Secteurs Ntvb et Nzh

- Les installations classées.

A.4 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières

La création ou l'extension des installations classées à condition qu'elles ne présentent pas de danger pour la santé, la sécurité, la salubrité publique ou pour la conservation des sites ou des monuments (historiques, patrimoniaux ou archéologiques).

B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux services publics.

B.1 Volumétrie et implantation des constructions

B.1.a Recul et implantation des constructions

Ces règles ne sont pas applicables :

- Dans le cas de l'extension et la restauration de bâtiments, si la situation du bâtiment existant en matière de recul par rapport à la voie est conservée,
- Dans le cas où la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les constructions voisines.

→ **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les constructions devront être implantées :

- soit avec un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'emprise de la RD 27,
- soit avec un recul de 6 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou voies privées existantes.

→ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Toute construction nouvelle à usage d'habitat ou d'activité doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Piscines : non réglementé.

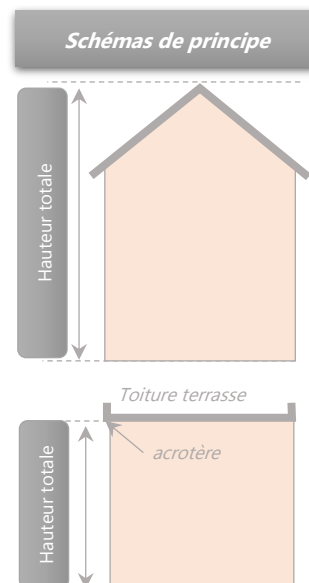
→ **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Deux constructions non contigües (construction principale et annexes) doivent être séparées d'une distance de 20 mètres maximum.

B.1.b Hauteur des constructions

Rappel : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.



La hauteur totale maximale des constructions nouvelles ne devra pas excéder 11 mètres de hauteur totale au-dessus du point le plus bas du terrain naturel.

B.1.c Emprise au sol et densité

- Constructions à usage de logement :

L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitation existantes est de 200 m² (construction initiale à la date d'approbation du PLU et extensions).

- Annexes à l'habitation :

L'emprise au sol des annexes à l'habitation, hors piscine, n'excèdera pas 50 m².

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

B.2.a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

→ **Dispositions générales**

Le permis de construire ne pourra être accordé que si les constructions s'intègrent à leur environnement immédiat : elles ne devront pas, par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R 111.27 du Code de l'Urbanisme.

Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modifications se feront en harmonie avec l'existant.

→ **Toitures**

- **Constructions à usage d'habitation et annexes :**

La pente sera comprise entre 80 % et 100 %. Les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU peuvent avoir une pente différente.

Les couvertures doivent être en ardoise naturelle ou artificielle.

Les couvertures en plaques ondulées ou nervurées sont interdites.

Les toitures des annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol ne sont pas réglementées.

→ **Façades**

- **Constructions à usage d'habitation et annexes :**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts est interdit.

Les couleurs des enduits devront être issues de la « palette des matériaux des Pyrénées » (art.7 des dispositions générales).

Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses pierres et faux pans de bois.

Les annexes bâties de plus de 20 m² d'emprise au sol seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal. Les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces, le bardage bois est autorisé.

→ **Clôtures**

Dans la zone inondable identifiée dans le PPRNP, en cas de remplacement ou de construction d'une nouvelle clôture, elle sera conçue et réalisée de manière à être transparente hydrauliquement (art.5 des dispositions générales).

Les murs de clôtures seront enduits de la même teinte que la construction principale.

Clôture sur rue :

Les clôtures peuvent être composées :

- D'un soubassement maçonné enduit de 0,50 m surmonté d'un système à claire-voie, doublé ou non d'une haie d'essence locales mélangées,
- D'une haie composée d'essences locales mélangées,
- D'une clôture grillagée doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées,

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Clôture en limite séparative :

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

B.2.b Bâti identifié (article L151-19)

Les éléments bâtis identifiés comme élément de paysage à protéger de l'article L151-19 du CU ne peuvent être démolis et doivent conserver leurs caractéristiques originelles.

B.2.c Permis de démolir

L'ensemble des constructions sur le territoire communal est soumis à permis de démolir.

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

B.3.a Plantations à maintenir et à créer

Les arbres de hautes tiges existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

B.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation sur des emplacements prévus à cet effet.

En cas de changement de destination, les besoins en stationnement à satisfaire devront correspondre aux besoins nouveaux induits par le projet (par différence avec l'affectation antérieure).

C. EQUIPEMENT ET RESEAUX

C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.a Accès

Les accès et voirie devront respecter les conditions de sécurité et de salubrité publique mentionnées dans l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme.

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

C.1.b Voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

C.2 Desserte par les réseaux

C.2.a Eau potable

Tout projet qui le nécessite doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

C.2.b Eaux usées

L'assainissement autonome est autorisé sous réserve de respecter la législation en vigueur.

Pour les terrains avec un système de rejet en milieu hydraulique superficiel, l'existence de fossés (ou cours d'eau) en bon état d'entretien est un préalable indispensable à l'ouverture à l'urbanisation.

C.2.c Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. Les versants des toitures, construites à l'alignement et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

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.