

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE CAUTERETS

RÈGLEMENT ÉCRIT

Pièce 5

UrbaDoc

Chef de Projet : Tony PERRONE
56, avenue des Minimes
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
Fax. : 05 31 60 25 80
urbadoc@free.fr

PLU approuvé le	19/04/2014
-----------------	------------

MODIFICATION n°1 approuvée le	05/02/2021
-------------------------------	------------

Mise en Compatibilité du PLU approuvée le	25/08/2026
---	------------

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1) CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

Article 2) PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles R111-2, R111-4 et R111-15 du Code de l'Urbanisme.
- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les zones d'aménagement différées
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU.
- les dispositions du décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
- les dispositions du décret 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif au risque parasismique

Article 3) DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. délimite :

- des zones urbaines (Uaa, Uab, Uba, Ubb, Ubc, Ux et Ut)
- des zones à urbaniser (AUo et AUox)
- des zones naturelles (N, Nh, Nl, Nc, Np, Npt, Nt et Ns)
- des zones agricoles (A et Ah)
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts
- les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées, en application de l'article L 123-1-5 11° du Code de l'Urbanisme
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où la commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, en application de l'article L 123-1-5 11° du Code de l'Urbanisme
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer

Article 4) ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par :

- la nature du sol,
- la configuration des parcelles
- le caractère des constructions avoisinantes
- les dispositions spéciales concernant les adaptations mineures contenues dans le règlement écrit de la ZPPAUP ou du PPR.

Article 5) PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

Article 6) PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologiques, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie.

Article 7) CLOTURES

Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

Article 8) DEFINITIONS

Les définitions et modes de calcul figurant ci-dessous sont celles et ceux utilisés pour l'application de ce règlement.

Accès: ne sont pas considérés comme des accès existants les passages ayant pour seule fonction de permettre le passage des piétons sans permettre le passage de véhicules à moteur tels que les voitures

Alignement: limite entre le domaine public et le domaine privé, ou plan d'alignement tel que défini par le Code de la Voirie Routière.

Aménagement: travaux n'entraînant aucun changement de destination ni extension de la construction initiale.

Annexe d'habitation: construction implantée sur la même propriété qu'une construction existante à usage d'habitation, non accolée à cette dernière, n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante.

En font notamment partie : les abris de jardin, remises, piscines particulières, garages individuels, terrasses...

Bâtiment: construction permettant l'entrée et la circulation de personnes dans des conditions normales.

En sont exclus notamment les réseaux, canalisations, infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, murs isolés, cabines téléphoniques, mobiliers urbains, terrasses...

Caravanes isolées: caravanes soumises à autorisation en application de l'article R111-40 du Code de l'Urbanisme.

Changement de destination: travaux visant à changer l'usage initial de la construction existante, sans extension de celle-ci.

Constructions ou installations liées à des activités agricoles:

Elles sont:

- . soit directement liées aux activités agricoles de la zone (il s'agit alors de gîtes, campings à la ferme, coopératives, hangars de stockage, centres équestres, vente ou réparation de matériel agricole,...),

- . soit indépendantes de l'activité agricole propre à la zone, auquel cas elles doivent avoir un lien direct avec l'agriculture (ce qui exclut notamment les activités ayant pour objet de conditionner ou de traiter des produits agricoles ayant déjà subi des transformations en dehors de ces installations).

Distance entre constructions: distance minimale calculée horizontalement entre tous points des murs de façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants: balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, arcs, poutres...

Emprise: projection verticale au sol de l'ensemble de la construction ou de ses annexes créant de la SHOB, à l'exclusion des éléments suivants: gouttières, avant toit

Ensemble ou groupement d'habitations: groupe d'au moins 3 logements accolés ou non, existants ou en projet, situés sur une même propriété.

Extension de construction: augmentation de la surface ou de la hauteur de la construction existante, sans en changer la destination, ni créer une nouvelle activité. Elle doit faire physiquement partie de la construction existante et être accolée à celle-ci.

Cette augmentation doit être mesurée par rapport à la capacité de la construction initiale (agrandissement de pièces, création de nouvelles pièces, ajout de chambres) et notamment ne doit pas avoir pour effet de créer une construction nouvelle accolée à celle existante.

L'extension peut déborder sur une zone voisine, si celle-ci permet les extensions.

Extension d'activité: le caractère de l'activité initiale doit être maintenu et ne doit pas changé ni créer une nouvelle activité.

Génoise: La génoise est une fermeture d'avant-toit, formée de plusieurs rangs (de un à quatre) de tuiles canal en encorbellement sur le mur.

Hauteur: en l'absence de précision, elle est calculée au faîtage du toit, à l'exclusion des cheminées et antennes.

Installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public: sont concernés notamment les réseaux ou installations de gaz, électricité, eau, assainissement, télécommunication, transport de personnes ou marchandises, radiotéléphonie, ... dès lors qu'ils concernent des services d'intérêt général et revêtent un caractère technique. Ne sont pas concernés les bâtiments à caractère administratif.

Limites séparatives: limites de la propriété autres que celle avec les voies ou emprises publiques.

Niveau: les niveaux correspondent aux étages (rez-de-chaussée et étages) situés en dessous de l'égout du toit et au-dessus du niveau du sol naturel ou aménagé. Les caves ne sont pas comptées comme niveau lorsqu'elles sont entièrement enterrées. Les greniers ou combles sont comptés comme niveaux lorsqu'ils comportent des ouvertures équivalentes à des fenêtres.

En cas de terrain en pente entraînant des différences de niveau selon les façades, la règle de niveau prescrite doit s'appliquer à toutes les façades.

Planté (plantation): aménagé à l'aide de végétaux (arbres, arbustes, pelouses,...). En sont exclus tous éléments minéraux (voies, murs,...).

Propriété: ensemble de terrains d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire, indépendamment du nombre de parcelles relevant du cadastre et, en l'absence de précisions, indépendamment du zonage sur lequel elle se situe.

Recul, retrait: il est calculé à partir des murs de la façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants: balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, ...

Par contre, en l'absence de mur de façade (par exemple en cas de galerie ou terrasse couverte, préau, hangar sans mur,...), le recul est calculé à partir du toit.

Reconstruction sur le site d'un bâtiment après démolition totale: elle concerne les ruines lorsqu'elles sont identifiables par la présence effective de murs permettant la reconstitution du volume et de la destination initiale de la construction. En conséquence, la présence des murs devra permettre de définir exactement à la fois la hauteur et l'emprise au sol de cette construction.

La reconstruction est réalisée dessus ou à proximité de cette emprise. La démolition doit avoir pour effet de faire disparaître totalement les éléments de la construction d'origine.

Réhabilitation des constructions existantes de caractère reconnu: elle concerne les constructions dont l'architecture mérite d'être sauvegardée, et dont l'état est en cours de dégradation par manque d'occupation.

Superficie de terrain: il s'agit de surface de la propriété sur laquelle est située la construction, indépendamment du nombre de constructions existantes ou prévues, et en l'absence de précisions, indépendamment des limites de zonage.

Voie: en l'absence de précision, il s'agit des voies privées ou publiques existantes préalablement à l'autorisation. Les voies faisant partie du projet ne sont pas prises en compte.

Article 9) APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE

Les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction (article R123-10-1).

Article 10) CONTROLE DU COS

En application de l'article L123-1-1 du Code de l'Urbanisme, si une partie de terrain est détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.

Article 11) RAPPELS GENERAUX

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit d'une ligne d'au moins 63 kv, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938).

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

L'édification d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite 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.

La zone Ua concerne la ville ancienne où prédominent les activités d'habitat et de commerces.

Le secteur Uaa concerne le secteur inscrit dans la ZPPAUP en secteur 1 et nommée « la ville historique et thermale de part et d'autre du Gave ».

Le secteur Uab concerne le secteur inscrit dans la ZPPAUP en secteur 2 et nommée « les quartiers anciens en cours de développement au nord de la ville historique, de part et d'autre du Gave ».

Article Ua1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- Les secteurs Uaa et Uab sont inscrits dans le périmètre de la servitude AC4 (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager) et devront obligatoirement respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.
- Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au Risque inondation) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Secteurs Uaa et Uab :

Sont interdits :

- les constructions nouvelles à usage agricole et d'industrie
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

Article Ua2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte aux constructions voisines.

L'extension des constructions à usage agricole et industrielle existantes à la date d'approbation du présent PLU est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte aux constructions voisines.

Article Ua3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

Article Ua4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain sera obligatoire, sauf impossibilité technique.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Article Ua5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article Ua6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées, les rénovations ainsi que les extensions ou annexes des bâtiments existants devront être réalisées selon les dispositions contenues dans la partie réglementaire de la ZPPAUP.

Article Ua7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées, les rénovations ainsi que les extensions ou annexes des bâtiments existants devront être réalisées selon les dispositions contenues dans la partie réglementaire de la ZPPAUP.

Article Ua8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

La distance entre une annexe d'habitation et la façade de l'habitation principale qui en est la plus proche :

- ne peut être inférieure à 3m sauf dans le cas d'une mitoyenneté
- ne peut être inférieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Article Ua9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ua10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions autorisées, les rénovations ainsi que les extensions ou annexes des bâtiments existants devront être réalisées selon les dispositions contenues dans la partie réglementaire de la ZPPAUP.

Article Ua11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les constructions autorisées, les rénovations ainsi que les extensions ou annexes des bâtiments existants devront être réalisées selon les dispositions contenues dans la partie réglementaire de la ZPPAUP.

Article Ua12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article Ua13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Toute intervention sur un jardin, parc, alignement d'arbres ou arbre isolée est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, conformément aux prescriptions réglementaire de la ZPPAUP.

Article Ua14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone Ua.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite 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.

La zone Ub concerne les extensions de la ville ancienne où prédominent les activités d'habitat et de commerces.

Le secteur Uba concerne le secteur inscrit dans la ZPPAUP en secteur 4 et nommée « les hameaux et quartiers d'urbanisation récente, au nord et en entrée de ville ». Il est majoritairement occupée par de l'habitat collectif.

Le secteur Ubb concerne le secteur inscrit dans la ZPPAUP en secteur 4 et nommée « les hameaux et quartiers d'urbanisation récente, au nord et en entrée de ville ». Il se distingue du secteur Uba par le fait qu'il est majoritairement occupée par de l'habitat individuel.

Le secteur Ubc concerne le secteur inscrit dans la ZPPAUP en secteur 4 et nommée « les hameaux et quartiers d'urbanisation récente, au nord et en entrée de ville ». Il se distingue des secteurs Uba et Ubb par le fait que les réseaux actuels et les conditions d'accès notamment n'autorisent pas une densification importante.

Article Ub1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- Les secteurs Uba, Ubb et Ubc sont inscrits dans le périmètre de la servitude AC4 (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager) et devront obligatoirement respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.
- Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au Risque inondation) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Sont interdits :

- les constructions nouvelles à usage agricole et d'industrie
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

Article Ub2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte aux constructions voisines.

L'extension des constructions à usage agricole et industrielle existantes à la date d'approbation du présent PLU est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte aux constructions voisines.

Le projet devra respecter les préconisations des orientations d'aménagement contenues en pièces 3 du présent PLU.

Article Ub3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

En secteur Ubb uniquement, toute voie nouvelle (publique ou privée) ouverte à la circulation publique doit avoir une largeur de plateforme au moins égale à 5 mètres. Dans la plupart des cas, les plateformes de retournement sont interdites. La plateforme de retournement est préconisée si le maillage est impossible et la topographie le permet.

Article Ub4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain sera obligatoire, sauf impossibilité technique.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

ArticleUb5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ArticleUb6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées, les rénovations ainsi que les extensions ou annexes des bâtiments existants devront être réalisées selon les dispositions contenues dans la partie réglementaire de la ZPPAUP.

ArticleUb7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées, les rénovations ainsi que les extensions ou annexes des bâtiments existants devront être réalisées selon les dispositions contenues dans la partie réglementaire de la ZPPAUP.

Article Ub8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Secteur Uba :

La distance entre une annexe d'habitation et la façade de l'habitation principale qui en est la plus proche :

- ne peut être inférieure à 3m sauf dans le cas d'une mitoyenneté
- ne peut être inférieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Secteur Ubb et Ubc :

La distance entre une annexe d'habitation et la façade de l'habitation principale qui en est la plus proche :

- ne peut être inférieure à 3m sauf dans le cas d'une mitoyenneté
- ne peut être inférieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter
- ne peut excéder 12m.

La distance entre deux constructions à usage d'habitation ne peut être inférieure à 10 m.

Article Ub9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ub10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions autorisées, les rénovations ainsi que les extensions ou annexes des bâtiments existants devront être réalisées selon les dispositions contenues dans la partie réglementaire de la ZPPAUP.

Article Ub11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les constructions autorisées, les rénovations ainsi que les extensions ou annexes des bâtiments existants devront être réalisées selon les dispositions contenues dans la partie réglementaire de la ZPPAUP.

Article Ub12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès, soit 20m² pour le stationnement.

Emplacements à prévoir :

Construction à usage d'habitation (garage ou place de parking) :

- 2 places de parking pour toute construction inférieure à 100m² de surface de plancher
- 1 place additionnelle par tranche de 1m² à 50m² de surface de plancher supplémentaire

Bureau : 60 % de la surface de plancher.

Commerce : 60 % de la surface de vente

Hôtels et restaurants:

- 8 places par 10 chambres
- 2 places par 10 m² de salle de restaurant

Salles de spectacles et de réunion : 1 place de stationnement pour 5 places

Ateliers artisanaux : 1 place par 100 m² de surface de planchers

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

Article Ub13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Toute intervention sur un jardin, parc, alignement d'arbres ou arbre isolée est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, conformément aux prescriptions réglementaire de la ZPPAUP.

Article Ub14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en secteur Uba.

En secteur Ubb, le Coefficient d'occupation des sols est fixée à 0.40.

En secteur Ubc, le Coefficient d'occupation des sols est fixée à 0.20.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ut

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite 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.

La zone Ut concerne les zones occupées par des bâtiments et installations à usage majoritairement touristique. La zone inscrite dans la ZPPAUP en secteur 3 nommé « le vallon thermal, écrin de la ville » et en secteur 5 nommé « territoire et paysage rural du vallon jusqu'aux versants naturels ».

Article Ut1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- La zone Ut est inscrite dans le périmètre de la servitude AC4 (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager) et devra obligatoirement respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.
- Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au Risque inondation) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

A l'exception des constructions et installations à usage touristique et commercial ou des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, toutes les constructions et installations sont interdites.

Article Ut2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte aux constructions voisines.

Article Ut3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

Article Ut4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain sera obligatoire, sauf impossibilité technique.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

ArticleUt5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ArticleUt6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées, les rénovations ainsi que les extensions ou annexes des bâtiments existants devront être réalisées selon les dispositions contenues dans la partie réglementaire de la ZPPAUP.

ArticleUt7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées, les rénovations ainsi que les extensions ou annexes des bâtiments existants devront être réalisées selon les dispositions contenues dans la partie réglementaire de la ZPPAUP.

Article Ut8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article Ut9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ut10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions autorisées, les rénovations ainsi que les extensions ou annexes des bâtiments existants devront être réalisées selon les dispositions contenues dans la partie réglementaire de la ZPPAUP.

Article Ut11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les constructions autorisées, les rénovations ainsi que les extensions ou annexes des bâtiments existants devront être réalisées selon les dispositions contenues dans la partie réglementaire de la ZPPAUP.

Article Ut12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès, soit 20 m² pour le stationnement.

Emplacements à prévoir :

Construction à usage d'habitation (garage ou place de parking) :

- 2 places de parking pour toute construction inférieure à 100m² de surface de plancher
- 1 place additionnelle par tranche de 1m² à 50m² de surface de plancher supplémentaire

Bureau : 60 % de la surface de plancher

Commerce : 60 % de la surface de vente

Hôtels et restaurants:

- 8 places par 10 chambres
- 2 places par 10 m² de salle de restaurant

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

Article Ut13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Toute intervention sur un jardin, parc, alignement d'arbres ou arbre isolée est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, conformément aux prescriptions réglementaire de la ZPPAUP.

Article Ut14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone Ut.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite 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.

La zone Ux concerne les zones occupées par des bâtiments et installations à usage d'activité. Elle est inscrite dans la ZPPAUP en secteur 4 et nommée « les hameaux et quartiers d'urbanisation récente, au nord et en entrée de ville ».

Article Ux1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- La zone Ux est inscrite dans le périmètre de la servitude AC4 (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager) et devra obligatoirement respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.
- Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au Risque inondation) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

A l'exception des constructions et installations à usage d'activités et des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, toutes les constructions et installations sont interdites.

Article Ux2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé

Article Ux3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux handicapés physiques

Article Ux4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain sera obligatoire, sauf impossibilité technique.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un prétraitement.

ArticleUx5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ArticleUx6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées, les rénovations ainsi que les extensions ou annexes des bâtiments existants devront être réalisées selon les dispositions contenues dans la partie réglementaire de la ZPPAUP.

ArticleUx7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées, les rénovations ainsi que les extensions ou annexes des bâtiments existants devront être réalisées selon les dispositions contenues dans la partie réglementaire de la ZPPAUP.

Article Ux8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article Ux9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ux10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions autorisées, les rénovations ainsi que les extensions ou annexes des bâtiments existants devront être réalisées selon les dispositions contenues dans la partie réglementaire de la ZPPAUP.

Article Ux11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les constructions autorisées, les rénovations ainsi que les extensions ou annexes des bâtiments existants devront être réalisées selon les dispositions contenues dans la partie réglementaire de la ZPPAUP.

Article Ux12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article Ux13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non règlementé

Article Ux14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone Ux.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUo

Comme le définit l'article R123-6 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Définies à COS nul, ces zones ne pourront être ouvertes que par évolution du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

La zone AUo concerne les secteurs d'aménagement futurs où la capacité des réseaux et les accès notamment sont insuffisants.

Le secteur AUo concerne le secteur inscrit dans la ZPPAUP en secteur 4 et nommée « les hameaux et quartiers d'urbanisation récente, au nord et en entrée de ville ». Il est destiné à recevoir de l'habitat et des commerces compatibles avec la vie urbaine.

Le secteur AUox concerne le secteur inscrit dans la ZPPAUP en secteur 4 et nommée « les hameaux et quartiers d'urbanisation récente, au nord et en entrée de ville ». Il est destiné à recevoir des constructions à usage d'activités.

Article AUo1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exclusion des installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public et des constructions ou réalisations d'installations nécessaires au fonctionnement du service public, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Article AUo6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées, les rénovations ainsi que les extensions ou annexes des bâtiments existants devront être réalisées selon les dispositions contenues dans la partie réglementaire de la ZPPAUP.

Article AUo7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées, les rénovations ainsi que les extensions ou annexes des bâtiments existants devront être réalisées selon les dispositions contenues dans la partie réglementaire de la ZPPAUP.

Article AUo14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est nul.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Comme le définit l'article R123-7 du code de l'urbanisme, les zones agricoles ou "zones A" sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone A concerne les secteurs occupés par l'agriculture et les bâtiments à usage agricole essentiellement. Une partie de la zone A est inscrite dans le périmètre de la ZPPAUP et reste donc soumise aux prescriptions réglementaires inscrites dans ce document.

Le secteur Ah concerne les micro zones d'habitat inscrites dans les zones agricoles. Une partie du secteur Ah est inscrite dans le périmètre de la ZPPAUP et reste donc soumise aux prescriptions réglementaires inscrites dans ce document.

Article A1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- Les secteurs A et Ah sont en partie inscrits dans le périmètre de la servitude AC4 (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager) et devront obligatoirement respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.
- Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au Risque inondation) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Secteur A :

Toutes les constructions sont interdites à l'exclusion des constructions suivantes :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- l'aménagement des granges en application de la procédure « grange foraine »
- l'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU

Secteur Ah :

Toutes les constructions sont interdites à l'exclusion des constructions suivantes :

- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public
- l'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU
- les bâtiments permettant l'extension des activités existantes

- les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU
- le changement de destination pour la réhabilitation des constructions existantes à condition que le bâtiment présente un caractère architectural et que la capacité des réseaux soit suffisante
- la reconstruction sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU après démolition totale comme mentionné dans les dispositions générales

Article A2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé

Article A3) ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

Article A4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Assainissement des eaux usées

Ces zones relèvent de l'assainissement non collectif délimité en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur.

Article A5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.

Article A6) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Secteurs A et Ah inscrits dans le périmètre de la ZPPAUP :

Les constructions autorisées, les rénovations ainsi que les extensions ou annexes des bâtiments existants devront être réalisées selon les dispositions contenues dans la partie réglementaire de la ZPPAUP.

Secteur A non inscrit dans le périmètre de la ZPPAUP :

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Secteurs Ah non inscrits dans le périmètre de la ZPPAUP :

Les règles de prospect s'entendent par rapport aux limites d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation.

Une partie de la construction (au moins une façade du volume principal de la maison d'habitation) devra être implantée :

- à 3 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise
- à 10 mètres maximum par rapport à la limite d'emprise

Cette règle ne s'applique pas :

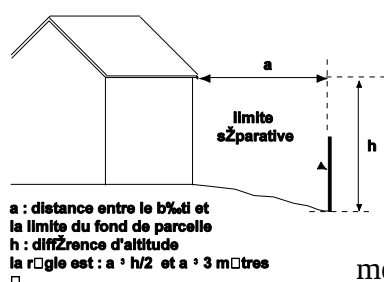
- pour les terrains bordés par plusieurs emprises publiques où la règle ne s'applique que pour une seule de ces emprises
- pour les garages qui pourront être implantés à l'alignement sous réserve que l'ouverture soit réalisée sur fond privée par opposition aux ouvertures donnant sur espace public.
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle,
- en cas d'impossibilité technique

Article A7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Secteurs A et Ah inscrits dans le périmètre de la ZPPAUP :

Les constructions autorisées, les rénovations ainsi que les extensions ou annexes des bâtiments existants devront être réalisées selon les dispositions contenues dans la partie réglementaire de la ZPPAUP.

Secteurs A et Ah non inscrits dans le périmètre de la ZPPAUP :



Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites au moins égale à 3 mètres et respecter la règle ($a=h/2$)

Les constructions à usage agricole doivent être implantées à une distance des limites au moins égale à 5 mètres et respecter la règle ($a=h/2$)

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 100 mètres de toute zone U ou AU à destination d'habitat. Cette prescription s'applique également à l'extension des bâtiments existants.

Article A8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article A9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

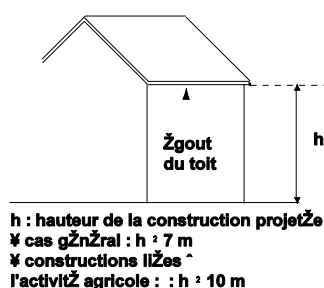
Non réglementé

Article A10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Secteurs A et Ah inscrits dans le périmètre de la ZPPAUP :

Les constructions autorisées, les rénovations ainsi que les extensions ou annexes des bâtiments existants devront être réalisées selon les dispositions contenues dans la partie réglementaire de la ZPPAUP.

Secteurs A et Ah non inscrits dans le périmètre de la ZPPAUP :



La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Cette hauteur est portée à 10 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions liées à l'activité agricole.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc.

Le dépassement de ces hauteurs est aussi permis dans le cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur initiale dépassait déjà les normes fixées par le présent article à condition qu'elle ne dépasse pas les hauteurs existantes.

Article A11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Secteurs A et Ah inscrits dans le périmètre de la ZPPAUP :

Les constructions autorisées, les rénovations ainsi que les extensions ou annexes des bâtiments existants devront être réalisées selon les dispositions contenues dans la partie réglementaire de la ZPPAUP.

Secteurs A et Ah non inscrits dans le périmètre de la ZPPAUP :

Secteur A:

Façades :

L'usage à nu de matériaux destiné à être recouvert (bloc de béton...) est interdit.

Teintes :

Les teintes vives sont interdites.

Clôtures :

Seules sont autorisées les clôtures de types agricoles perméables à la faune sauvage (clôtures trois fils sur poteaux bois ou clôtures végétales)

Secteur Ah :

Annexes / Extensions :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m².

Article A12) **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé

Article A13) **ESPACES BOISES CLASSES – ESPACE LIBRES
ET PLANTATIONS**

Non réglementé

Article A14) **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

En application de l'article R123-8 du code de l'urbanisme, les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière 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.

La zone N concerne les zones naturelles de la commune. Une partie de la zone N est inscrite dans le périmètre de la ZPPAUP et reste donc soumise aux prescriptions réglementaires inscrites dans ce document. En zone N, toutes les granges sont soumises à la procédure grange foraine.

Le secteur Nl concerne les zones naturelles à vocation de loisirs de la commune. Le secteur Nl est inscrit dans le périmètre de la ZPPAUP et reste donc soumis aux prescriptions réglementaires inscrites dans ce document.

Le secteur Nh concerne l'habitat inscrit dans les zones naturelles. Une partie du secteur Nh est inscrite dans le périmètre de la ZPPAUP et reste donc soumise aux prescriptions réglementaires inscrites dans ce document.

Le secteur Np concerne les zones naturelles inscrites dans le périmètre du Parc National des Pyrénées. Le secteur Np est inscrit dans le périmètre du Parc National des Pyrénées et reste donc soumis à la législation régissant le PNR. Il comporte un sous-secteur Npt qui a les mêmes caractéristiques que le secteur Np mais sur lequel des activités existent.

Le secteur Nc concerne les secteurs naturels touristiques essentiellement voués à l'activité de camping. Le secteur Nc est inscrit dans le périmètre de la ZPPAUP et reste donc soumis aux prescriptions réglementaires inscrites dans ce document.

Le secteur Ns est une zone naturelle vouée à la pratique des activités sportives. Le secteur Nt concerne une zone naturelle vouée aux activités touristiques et commerciales. Le secteur Nt est inscrit dans le périmètre de la ZPPAUP et reste donc soumis aux prescriptions réglementaires inscrites dans ce document.

Le secteur Nr correspond au site du refuge d'Estom.

Article N1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- Les secteurs N, Nl, Nh, Nc, et Nt sont en partie inscrits dans le périmètre de la servitude AC4 (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager) et devront obligatoirement respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.
- Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude PMI (Plan de Prévention des Risques liés au Risque inondation) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Secteur N :

Toutes les occupations et utilisation du sol sont interdites à l'exclusion des constructions suivantes :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (dont font partie l'aménagement des cabanes pastorales et les refuges) les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public
- l'aménagement des granges en application de la procédure « grange foraine »,
- l'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU

Secteur Nh :

Toutes les constructions sont interdites à l'exclusion des constructions suivantes :

- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public
- l'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher existante
- les bâtiments permettant l'extension des activités existantes
- les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU
- le changement de destination pour la réhabilitation des constructions existantes à condition que le bâtiment présente un caractère architectural et que la capacité des réseaux soit suffisante
- la reconstruction sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU après démolition totale comme mentionné dans les dispositions générales

Secteur Nl :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux activités de loisirs.

Secteur Nc :

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement des campings, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Secteur Ns :

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des aménagements indispensables à l'exercice des activités sportives et à l'accueil et la sécurité en toute saison, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Secteur Nt :

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des aménagements indispensables à l'exercice des activités touristiques et commerciales, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Secteur Nn/Npt :

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exploitation forestière ou nécessaire au parc national, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites. Dans le secteur Npt, les constructions et équipements à usage de tourisme sont aussi autorisés.

Secteur Nr :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exclusion des constructions suivantes :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (dont font partie l'aménagement des cabanes pastorales et les refuges) les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public
- l'extension des constructions existantes.

Article N2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé

Article N3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie
- accessible aux personnes à mobilité réduite

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le secteur Nr.

Article N4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 — Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Dans le secteur Nr, en l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être assurée par un réseau collectif privé ou par un réseau privé unipersonnel, sous réserve de respecter la réglementation en vigueur à la date de l'autorisation d'urbanisme et d'obtenir les autorisations nécessaires.

2 — Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le secteur Nr.

3 — Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

4 — Assainissement des eaux usées

Ces zones relèvent de l'assainissement non collectif délimité en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur.

Article N5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.

Article N6) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Article N7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Article N8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une partie des annexes d'habitation autorisées devra être située dans un rayon de 10m à partir d'une des limites du bâtiment principal. Cette mesure ne s'applique pas dans le cas de la construction d'une annexe (dont la superficie ne pourra être dans ce cas supérieure à 20m²) destinée à abriter des animaux (box à chevaux — abri à destination des canidés).

Article N9) EMPRISE AU SOL

Non réglementé sauf en zone Nr.

En zone Nr, l'emprise au sol des extensions est limitée à 105m², à compter de la date d'approbation de la mise en compatibilité du PLU avec le projet de réhabilitation/extension du refuge d'Estom.

Article N10) HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc.

Le dépassement de ces hauteurs est aussi permis dans le cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur initiale dépassait déjà les normes fixées par le présent article à condition qu'elle ne dépasse pas les hauteurs existantes.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour la construction ou réhabilitation de pylônes liées aux remontées mécaniques.

Article N11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 — Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 — Dispositions particulières :

Démolition reconstruction :

Pour les démolitions/reconstructions, les bâtiments devront être reconstruits selon les principes architecturaux initiaux.

Annexes — Extensions — Clôtures :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m².

Article N12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article N13) ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à autorisation sur les espaces délimités comme espaces boisés classés sur le document graphique.

Article N14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé