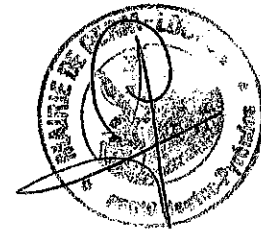


COMMUNE DE GERM-LOURON



le 25/11/2011  
le Maire  
François MUR

**PLAN LOCAL D'URBANISME**



**PIECE 4 : REGLEMENT**

SEPTEMBRE 2011  
N° 4 32 0217



AGENCE DE PAU

BUREAUX DE PAU : HELIOPARC - 2, AVENUE PIERRE ANGOT - 64053 PAU CEDEX 9 - TEL. 05 59 84 23 50 - FAX 05 59 84 30 24  
BUREAUX D'ANGLLET : LES ARCS - BAT. II - 27 RUE DE PITOYS - ZONE DE MAIGNON - 64600 ANGLLET - TEL. 05 59 31 41 56 - FAX 05 59 31 41 57

COMMUNE DE GERM-LOURON

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**PIECE 4.B : LES REGLES D'URBANISME**

SEPTEMBRE 2011  
N° 4 32 0217



**AGENCE DE PAU**

BUREAUX DE PAU : HELIOPARC - 2, AVENUE PIERRE ANGOT - 64053 PAU CEDEX 9 - TEL. 05 59 84 23 50 - FAX 05 59 84 30 24  
BUREAUX D'ANGLET : LES ARCS - BAT. II - 27 RUE DE PITOYS - ZONE DE MAIGNON - 64600 ANGLET - TEL. 05 59 31 41 56 - FAX 05 59 31 41 57

## SOMMAIRE

Pages

<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>1</b>
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES .....</b>	<b>5</b>
ZONE U .....	7
ZONE Ut .....	12
ZONE 2AU .....	15
ZONE A.....	16
ZONE N .....	18
GLOSSAIRE .....	22

---

**TITRE I**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

---

**ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION**

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

**ARTICLE 2 ADAPTATIONS MINEURES**

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans dérogation.

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures dans la limite de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

**ARTICLE 3 OUVRAGES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS**

Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (eau, assainissement, électricité, gaz, télécommunications, etc.) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13 et 14 des différents chapitres du titre II du présent règlement.

**ARTICLE 4 CLOTURES**

(Cf. article R.421-12 du Code de l'Urbanisme)

*Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :*

- a) *Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L.621-30-1 du Code du Patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L.642-1 du Code du Patrimoine,*
- b) *Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L.341-1 et L.341-2 du Code de l'Environnement,*
- c) *Dans un secteur délimité par le Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1,*
- d) *Dans une commune ou partie de la commune où le Conseil Municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.*

**La commune de Germ-Louron est concernée par ces dispositions autour du village où des haies et boisements sont identifiés au titre du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.**

**ARTICLE 5 RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT**

(Cf. Article L111-3 du Code de l'Urbanisme)

*« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

*Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »*

**Le PLU n'émet aucune opposition à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment.**

---

**TITRE II**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**  
**DIFFERENTES ZONES**

---

## **ZONE U**

Les zones U circonscrivent les secteurs urbanisés de la commune où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser des constructions à vocation d'habitat ou d'activités compatibles.

### **ARTICLE U-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- les installations classées soumises à autorisation préalable, les constructions destinées à de l'industrie ou de l'artisanat, de l'entrepôt, de l'activité agricole à l'exception de celles visées à l'article U-2 ci-après,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage, les aires naturelles de camping, parcs résidentiels de loisirs, le stationnement isolé de caravanes, les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les exhaussements et affouillements des sols,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules,
- et les garages collectifs de caravanes.

### **ARTICLE U-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- les installations classées nécessaires à la vie collective,
- les installations de chauffage et de réfrigération nécessaires au maintien d'activités existantes y compris les dépôts de liquides inflammables et d'hydrocarbures liquéfiés qui y sont liés,
- les transformations des installations agricoles, artisanales ou dépôts existants à condition que les aménagements n'en augmentent pas les nuisances,
- les constructions à destination d'activités artisanales, les dépôts liés à ces activités sous réserve qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les occupations et utilisations des sols non interdites doivent respecter les prescriptions du PPR.

### **ARTICLE U-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur ces voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

La délivrance d'une autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité le long de la RD 130.

Toute voie en impasse devra permettre à son extrémité, le retournement des véhicules appelés à l'utiliser, en particulier les bennes de ramassage des ordures ménagères et véhicules de défense incendie.

La plate forme des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 5 mètres.

#### **ARTICLE U-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

##### Eau :

Toute construction à destination d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimenté en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

##### Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

##### Autres réseaux :

Les raccordements aux lignes électriques et téléphoniques sur les parcelles privées doivent être enfouis.

##### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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.

#### **ARTICLE U-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE U-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction sera implantée soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit dans le prolongement des constructions existantes selon le caractère avoisinant des lieux.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes.

**ARTICLE U-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Par rapport à la limite séparative arrière ou lorsque les constructions ne jouxtent pas la ou les limites et au-delà de cette profondeur de 15 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points et jamais inférieure à 3 mètres (H/2).

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :  
s'il existe un bâtiment contigu,  
pour les modifications des constructions existantes,  
pour les constructions dont la hauteur maximale est de 3,50 mètres.

**ARTICLE U-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins quatre mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.

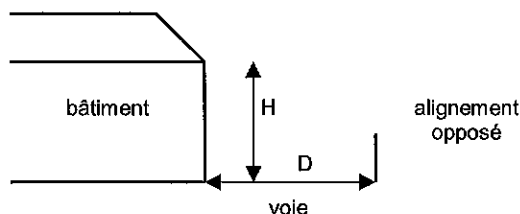
**ARTICLE U-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE U-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Hauteur par rapport à la largeur des voies :

La hauteur (H) des constructions doit être telle que la distance (D) comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.



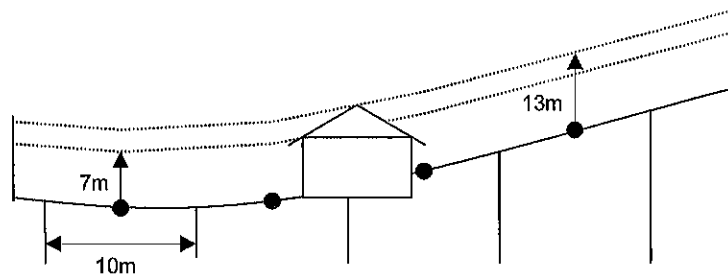
Exception : pour les voies dont la largeur est inférieure à 7 mètres, la hauteur maximale admissible est de 7 mètres. Les voies en pente sont divisées en sections nivelées de 20 mètres de longueur et la côte au milieu de la section est à prendre en considération pour l'application de cette disposition.

A l'angle de deux voies de largeurs inégales les constructions peuvent avoir la hauteur admise sur la voie la plus large sur 15 mètres de longueur à partir de l'intersection des alignements, sauf si l'une des deux voies a une largeur inférieure à 7 mètres, dans ce cas la hauteur maximale admissible est de 7 mètres.

Hauteur maximale absolue :

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit et à la sablière et 13 mètres au faîtage.

Les terrains en pente sont divisés en sections nivelées de 10 mètres, dans le sens de la pente et la côte au milieu de la section est à prendre en considération pour l'application de cette disposition.



Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps à claire voie, acrotère, etc. ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

#### **ARTICLE U-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions d'immeubles seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante, et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

##### Volumes :

Le faux rez-de-chaussée surmontant un sous-sol pratiquement à niveau est interdit. Les constructions ne dépasseront pas 12 mètres en longueur, sinon il faudra créer un décrochement au niveau des pignons. Les bâtiments annexes seront autant que possible incorporés aux volumes principaux auxquels leurs fonctions les rattachent.

##### Toitures :

Les toitures auront 2 pentes, la pente sera de 100 %. Le matériau de couverture sera l'ardoise pour les constructions et éventuellement la tôle pré laquée ou le bardeau d'asphalte de teinte ardoisée pour les constructions utilitaires (entrepôts, hangars agricoles, etc.). Les jours en toitures prendront la forme de lucarnes traditionnelles ou de châssis, situés dans le plan du toit.

Les souches de cheminées devront être exécutées près du faîtage et d'un des murs pignon.

##### Façades :

L'emploi sans enduit de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, pavés de verre, etc., est interdit. Sont interdits les imitations de matériaux telles que : fausses pierres, faux plans de bois, etc., ainsi que l'enduit au rouleau ou la tyrolienne. Les enduits devront être conformes à la palette de couleurs disponible en mairie.

##### Ouvertures :

Elles seront plus hautes que larges.

##### Menuiseries volets :

Les menuiseries devront respecter le caractère traditionnel de la vallée, les volets seront de bois plein. Les teintes devront s'harmoniser avec le site environnant.

##### Balcons – ouvrages divers :

Les gardes corps seront composés de barreaux verticaux pris entre deux lisses haute et basse en bois. Il ne sera pas utilisé de fer forgé ouvragé. Il est interdit de rapporter des dalles, perrons, consoles, marquises.

##### Terrassements :

Il est interdit de créer des garages en sous-sol avec rampes d'accès, ou de façonner des buttes artificielles. Le terrain naturel sera restitué après travaux.

Clôtures :

Les clôtures en façade peuvent comporter soit un mur plein d'une hauteur de 1,20 m maximum en pierre ou enduit, soit une grille de modèle simple surmontant un mur bahut, le tout pouvant être doublé d'une haie de végétation.

Dispositions diverses :

Le ravalement peut être rendu obligatoire par arrêté municipal. Les enseignes ne devront pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée.

**ARTICLE U-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Emplacement à prévoir :

Il est exigé :

- pour les constructions à destination d'habitation : une place de stationnement par logement avec une place supplémentaire au-delà d'une SHON de 80 m<sup>2</sup>,
- pour les constructions à destination de bureaux : une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette,
- pour les établissements industriels : une place pour 2 emplois auxquels doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires,
- pour les établissements commerciaux : une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette,
- pour les hébergements hôteliers une place pour 2 lits.

**ARTICLE U-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

**ARTICLE U-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ZONE Ut**

Les zones Ut regroupent les zones de logements touristiques associées à la station de ski de Peyragudes. Il est distingué trois secteurs (Uta, Utb et Utc) selon les règles de hauteur des constructions.

### **ARTICLE Ut-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations des sols à l'exception de celles visées à l'article Ut-2 à la date d'approbation du PLU.

### **ARTICLE Ut-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous réserve d'être liées aux activités du site :

- les aménagements et extensions de constructions existantes,
- les constructions, installations, et travaux liés et nécessaires à l'exercice des activités sportives et de loisirs (notamment engins de remontées mécaniques, installations annexes, abris de matériel, installations liées à la gare d'arrivée d'une télécabine avec ses annexes, ...),
- les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerce, de bureau, et d'une manière générale tous les équipements liés à l'accueil et à l'hébergement touristique,
- les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les bâtiments à destination d'activités artisanales sont autorisés sous réserve qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les occupations et utilisations des sols non interdites doivent respecter les dispositions du PPR.

### **ARTICLE Ut-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La plate-forme des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 5 mètres.

Si la voie se termine en impasse, elle devra permettre, à son extrémité, le retournement des véhicules appelés à l'utiliser, en particulier les bennes de ramassage des ordures ménagères, engins de déneigement et les véhicules de défense incendie.

### **ARTICLE Ut-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Eau :

Toute construction à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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.

Electricité, téléphone :

Les branchements sur parcelles privées devront être enfouis.

**ARTICLE Ut-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

**ARTICLE Ut-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction sera implantée à l'alignement ou avec un recul minimum de 5 m des voies et emprises publiques, sauf dispositions différentes portées au plan en bordure des voies nécessitant une protection supérieure pour des raisons de sécurité.

Une implantation en superstructure au-dessus des voies peut être réalisée moyennant le respect du gabarit légal en hauteur, soit 4,40 mètres.

**ARTICLE Ut-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la ou les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

**ARTICLE Ut-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins quatre mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.

**ARTICLE Ut-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE Ut-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction ne peut excéder :

- 5 niveaux superposés en secteur Uta (R + 4),
- 6 niveaux superposés en secteur Utb (R + 5),
- 4 niveaux superposés en secteur Utc (R + 3).

Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture.

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

N'entre pas dans le calcul du nombre de niveaux, l'accès au parking entièrement souterrain lorsqu'il est situé au même niveau que le parking.

**ARTICLE Ut-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Aspect général des constructions :

Les pastiches d'architecture étrangère à la tradition architecturale locale sont interdits.

Les constructions édifiées à titre provisoire ou ne présentant pas un caractère définitif par la nature des matériaux seront interdites.

Les constructions devront présenter une unité générale d'aspect, néanmoins, l'unité générale pourra être enrichie par l'intégration harmonieuse d'autres matériaux employés en faible quantité.

Toitures :

Les pentes des toitures seront comprises entre 80 % et 120 %. Différents accidents de toitures pourront venir se composer dans la toiture afin de créer une grande diversité de jeux de toit tout en gardant une expression simple.

Le matériau de couverture sera préférentiellement l'ardoise. La tôle pré laquée, couleur ardoise pourra être utilisée pour les constructions techniques.

Toutefois, le cuivre ou le zinc pourront être employés pour les couvertures et dans ce cas, les pentes des toitures pourront être comprises entre 30 % et 60 % selon le matériau utilisé.

**ARTICLE Ut-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

**ARTICLE Ut-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE Ut-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ZONE 2AU**

**Rappel :**

La zone 2AU est inconstructible, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Elle ne comporte pas de règlement.

## **ZONE A**

La zone A est définie comme une zone spécifique où l'outil de production de l'activité agricole et pastorale sera protégé en évitant toute implantation de constructions non agricoles susceptibles de compromettre l'activité.

### **ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations de sol sont interdites sauf celles visées à l'article A-2.

### **ARTICLE A-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sous réserve du respect des prescriptions du PPR, sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

### **ARTICLE A-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE A-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### Eau :

Toute construction à destination d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau des constructions, établissements et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers.

#### Assainissement :

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux exigences des textes réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite.

#### Défense contre l'incendie :

Tout projet devra comporter un dispositif de nature à lutter contre le risque d'incendie.

### **ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

**ARTICLE A-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies, sauf dispositions différentes portées au plan.

**ARTICLE A-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 mètres et jamais inférieure à 3 mètres.

**ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins quatre mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.

**ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE A-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à la sablière, 13 mètres au faîtage.

Pour les autres constructions, cette hauteur pourra atteindre 15 mètres au faîtage.

**ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions d'immeubles seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante, et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

**ARTICLE A-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE A-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ZONE N**

La zone N se définit par la volonté de sauvegarde des sites, du milieu aquatique, des grandes entités naturelles et paysagères, et du patrimoine bâti qui a perdu sa vocation agricole en zone rurale.

La zone Ns a une vocation pluriactive en tant qu'espace agricole et agropastoral, et en tant que support d'activités de loisirs et de sports de plein air. Elle s'étend sur le domaine skiable de Peyragudes. Elle présente des règles différentes aux articles 1, 10 et 11.

### **ARTICLE N-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- le dépôt de véhicules,
- les garages collectifs de caravane,
- les parcs d'attraction ouverts au public,
- toutes les constructions à l'exclusion de celles visées à l'article N2.

Dans le **secteur Ns**, toutes les occupations du sol sont interdites à l'exception :

- des affouillements et exhaussements du sol, des stationnements,
- installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif,
- les constructions et installations techniques liées aux activités sportives et de loisirs du site (notamment engins de remontées mécaniques, installations annexes, abris de matériel, installations liées à la gare d'arrivée d'une télécabine avec ses annexes ...),
- les commerces et services liés à l'accueil sans hébergement touristique en relation avec les activités sportives et de loisirs du site,
- des constructions à destination agricole et agropastorale.

En zone rouge du PPR, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol interdites par le PPR.

### **ARTICLE N-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sous réserve du respect des prescriptions du PPR :

- la réalisation de travaux sur des chalets d'alpage ou des bâtiments d'estive, existants ou anciens, dans les conditions définies par l'article L.145-3 du Code de l'Urbanisme,
- l'extension limitée de constructions existantes lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière et dans les conditions définies par l'article L.145-3 du Code de l'Urbanisme,
- les constructions liées au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières,
- les refuges et gîtes d'étapes ouverts au public pour la promenade et la randonnée,
- les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE N-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des voies doivent être telles qu'elles n'apportent pas de gêne à l'exercice du ski et qu'elles permettent une mise en place facile des moyens de lutte contre l'incendie et de secours en montagne.

Conformément à l'article L.145-3 du Code de l'Urbanisme, lorsque des chalets d'alpage ou des bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorité compétente peut subordonner la réalisation des travaux faisant l'objet d'un permis de construction ou d'une déclaration de travaux à l'institution d'une servitude administrative.

**ARTICLE N-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

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

Conformément à l'article L.145-3 du Code de l'Urbanisme, lorsque des chalets d'alpage ou des bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorité compétente peut subordonner la réalisation des travaux faisant l'objet d'un permis de construction ou d'une déclaration de travaux à l'institution d'une servitude administrative.

Eau potable :

Toute construction et installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. A défaut, l'alimentation en eau peut être assurée par des captages, forages particuliers.

Assainissement :

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux exigences des textes réglementaires en vigueur. L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite.

Défense contre l'incendie :

Tout projet devra comporter un dispositif de nature à lutter contre le risque d'incendie.

**ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

**ARTICLE N-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies, sauf dispositions différentes portées au plan.

**ARTICLE N-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 mètres et jamais inférieure à 3 mètres.

**ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins quatre mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.

**ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE N-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne peut excéder 4 mètres à l'égout du toit ou à la sablière, 8 mètres au faîtage.

En **zone Ns**, la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou la sablière et 13 mètres au faîtage.

**ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions d'immeubles seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante, et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Volumes :

Le faux rez-de-chaussée surmontant un sous-sol pratiquement à niveau est interdit. Les constructions ne dépasseront pas 12 mètres en longueur, sinon il faudra créer un décrochement au niveau des pignons. Les bâtiments annexes seront autant que possible incorporés aux volumes principaux auxquels leurs fonctions les rattachent.

Toitures :

Les toitures auront 2 pentes, la pente sera de 100 %. Le matériau de couverture sera l'ardoise et éventuellement la tôle pré laquée de teinte ardoisée pour les constructions utilitaires (entrepôts, hangars agricoles, etc.). Les jours en toitures prendront la forme de lucarnes traditionnelles ou de châssis, situés dans le plan du toit.

Les souches de cheminées devront être exécutées près du faîtage et d'un des murs pignon.

En **zone Ns**, le cuivre et le zinc seront autorisés et la pente sera comprise entre 80% et 100% ou entre 30% et 60% selon le matériau utilisé.

Façades :

L'emploi sans enduit de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, pavés de verre, etc., est interdit. Sont interdits les imitations de matériaux telles que : fausses pierres, faux plans de bois, etc., ainsi que l'enduit au rouleau ou la tyrolienne. Les enduits devront être conformes à la palette de couleurs disponible en mairie.

Ouvertures :

Elles seront plus hautes que larges.

Menuiseries volets :

Les menuiseries devront respecter le caractère traditionnel de la vallée et être d'aspect bois ; les volets seront de bois plein. Les teintes devront s'harmoniser avec le site environnant.

Balcons – ouvrages divers :

Les gardes corps seront composés de barreaux verticaux pris entre deux lisses haute et basse en bois. Il ne sera pas utilisé de fer forgé ouvragé. Il est interdit de rapporter des dalles, perrons, consoles, marquises.

Terrassements :

Il est interdit de créer des garages en sous-sol avec rampes d'accès, ou de façonner des buttes artificielles. Le terrain naturel sera restitué après travaux.

**ARTICLE N-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

**ARTICLE N-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

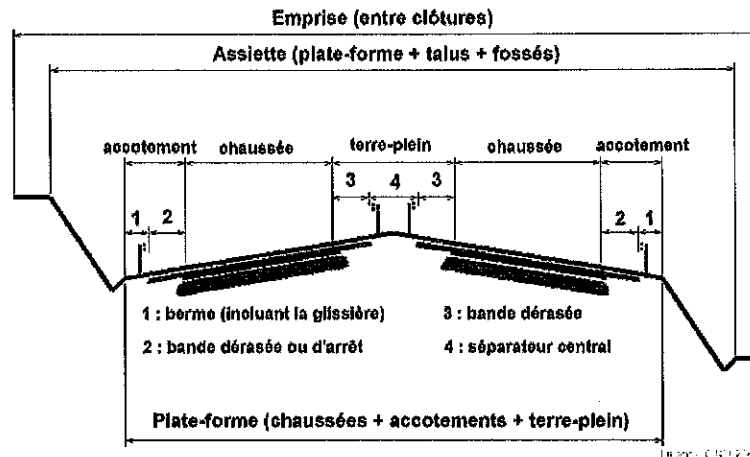
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

**ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## GLOSSAIRE

- **Coueyla** : abri de berger sous roche.
- **Plateforme** : comprend les chaussées, accotements et terre-pleins.



- **Venelle** : petite rue ou une ruelle, souvent courte et/ou étroite, reliant deux autres rues plus importantes.
- **Village classé en hébergement léger** : est considéré comme village de vacances tout centre d'hébergement, faisant l'objet d'une exploitation globale de caractère commercial ou non, destiné à assurer des séjours de vacances, selon un prix forfaitaire comportant, outre la pension, l'usage d'équipements communs, d'installations sportives et de distractions collectives.  
Un village de vacances peut comprendre en totalité ou en partie des locaux d'hébergement dépourvus de fondations, démontables, transportables ou tractables. Ces locaux doivent être installés par le gestionnaire sur des emplacements fixes pendant toute la durée d'ouverture annuelle du village. Le village est classé en ce cas avec la mention particulière en hébergement léger.
- **Voie publique** : ensemble des espaces de passage qui est à l'usage de tous et qui relève du domaine public.
- **Voie privée** : ensemble des espaces de passage qui relève du domaine privé.
- **Voies ouvertes au public** : en l'absence de précision, il s'agit des voies privées ou publiques ouvertes à la circulation publique.