

DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES

COMMUNE DE SALEON (05300)

**ELABORATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**



4.1. REGLEMENT ECRIT

PLU arrêté le

Le Maire

PLU approuvé le

Le Maire

Alpicité
Nicolas BREUILLOT
urbanisme & paysages

SARL Alpicité – 14 rue Caffé – 05200 EMBRUN
Tel : 04.92.46.51.80 / Mob : 06.88.26.82.09
Mail : nicolas.breuillet28@gmail.com

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	7
ARTICLE 1 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	9
ARTICLE 2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES	10
ARTICLE 3 – DEFINITIONS.....	21
ARTICLE 4 – PRECISIONS QUANT AUX NOTIONS DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME	22
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	25
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA	27
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB	33
CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UEP	41
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	45
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU	47
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU	53
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	59
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	61
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	69
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	71

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en quatre principales typologies de zones, elles-mêmes subdivisées, délimitées sur les documents graphiques et repérées par la nomenclature suivante.

I - Les zones urbaines, dites zones U, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement :

- Ua : Centre ancien ;
- Ub : Extension récente de l'urbanisation ;
- Ub1 : Secteur non bâti en continuité de la zone Ub où une densité minimale de construction sera fixée ;
- Uep : Equipements et services publics.

II - Les zones à urbaniser, dites zones AU, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement :

- 1AU : Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation, à court terme, et soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 ;
- 2AU : Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation, à long terme après modification ou révision du PLU, et soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°1.

III - Les zones agricoles, dites zones A, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement :

- A : Zone agricole où sont autorisées certaines constructions liées à l'activité agricole ;
- Ap : Secteur agricole à forte valeur ou fort potentiel agronomique où seule une extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes est autorisée ;
- Aa : Secteur de taille et de capacité limitées dédié au maintien des droits à construire accordés à la date d'approbation du PLU.

IV - Les zones naturelles, dites zones N, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement :

- N : Zone naturelle protégée où seule une extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes est autorisée ;
- Ne : Secteur de taille et de capacité limitées dédié aux activités industrielles et artisanales.

Le document graphique comporte également :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- Des protections écologiques liées à la préservation de la trame verte et bleue ;
- Des bâtiments pouvant changer de destination.

ARTICLE 2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

2.1. Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les ouvrages techniques peuvent être également accordés sur justifications techniques et fonctionnelles nonobstant les règles applicables à la zone. Ce peut être notamment le cas d'ouvrages et bâtiments EDF, télécom, etc.

2.2. Construction et reconstruction

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard, y compris dans le cadre de sa reconstruction.

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, la reconstruction est admise sur un même terrain d'un bâtiment de même destination, d'une surface de plancher correspondant à celle du bâtiment détruit à condition que ce dernier ait été édifié en toute légalité.

Les constructions qui ne répondent pas à la vocation de la zone, détruites par un incendie ou par un sinistre lié à un phénomène naturel non renouvelable, (ou non susceptible de se renouveler) ne peuvent faire l'objet de reconstruction, avec éventuellement extension mesurée, que si le permis de construire est demandé dans les 10 ans suivant le sinistre.

2.3. Réglementation applicable aux ruines

Article L111-15 du Code de l'Urbanisme :

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

Article L111-23 du Code de l'Urbanisme :

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

2.4. Réglementation applicable aux chalets d'alpages (article L122-11 du Code de l'Urbanisme)

La restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard et lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière. L'autorisation est délivrée par l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Lorsque les chalets d'alpage ou 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'autorisation, qui ne peut être qu'expresse, est subordonnée à l'institution, par l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur la déclaration préalable, d'une servitude administrative, publiée au fichier immobilier, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux. Cette servitude précise que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics. Lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie carrossable, la servitude rappelle l'interdiction de circulation des véhicules à moteur édictée par l'article L. 362-1 du code de l'environnement.

2.5. Implantation des constructions

Le retrait est mesuré à partir de la façade sauf dans le cas de débord de toiture supérieur à 0.50 mètres. Dans ce cas le retrait est calculé à partir de l'extrémité du dépassé de la toiture.

Le survol du domaine public est interdit sauf cas particuliers mentionnés dans le règlement propre à chaque zone et pour les constructions existantes bénéficiant déjà d'un survol.

2.6. Déclaration et autorisation

Clôtures

L'édification des clôtures et des murs est soumise à déclaration sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Garages, annexes, abris de jardins et cabanes en bois

Toute construction comprenant ou non des fondations est soumise à déclaration préalable pour toute surface de plancher créée comprise entre 5 et 20 m², y compris les piscines non gonflables, les abris de jardins et cabanes en bois et garages, qui sont donc soumis aux règles fixées par le règlement de zone.

Antennes

Les antennes d'émission ou de réception (antennes, paraboles) situées hors du périmètre de protection d'un monument historique dont la dimension du réflecteur excède 1 mètre sont soumises à déclaration préalable. À l'intérieur du périmètre l'installation est soumise à autorisation préalable quelle que soit la dimension du réflecteur.

Sur les bâtiments de plus de trois logements, la pose d'une antenne collective en toiture est obligatoire.

2.7. Espaces libres et plantations

Il n'est permis d'avoir des arbres en bordure du domaine public routier qu'à une distance de 2 mètres pour des plantations qui dépassent 2 mètres de hauteur et à une distance de 0,5 mètre pour les autres. Cette distance est calculée à partir de l'alignement visé à l'article L. 112-1 du Code de la Voirie Routière c'est-à-dire l'alignement « *de la limite du domaine routier au droit des propriétés riveraines* ».

Les plantations, faites antérieurement et à des distances moindres que celles prescrites ci-dessus, ne peuvent être renouvelées qu'à la charge d'observer les distances fixées. Les sujets morts doivent être abattus et ne peuvent être remplacés.

2.8. Accès et réseaux

Création d'accès sur la voie publique

Il est rappelé que le permis de construire pourra être refusé sur des terrains dont les conditions de desserte et d'accès ne seraient pas conformes à l'article R. 111-5 du Code de l'Urbanisme qui stipule qu' « *un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques* ».

Tout terrain enclavé est inconstructible. Il peut cependant être désenclavé par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de Défense de la Forêt Contre l'Incendie et les sentiers touristiques.

Peuvent être interdits, les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (cas des carrefours, des virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès par exemple).

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies présentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre allée.

L'ouverture des portails s'effectuera à l'intérieur des propriétés.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné vers la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond supérieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de stabiliser et de réaliser un revêtement sur les 5 premiers mètres de son accès et de prendre les mesures nécessaires afin d'éviter aux eaux de ruissellement de se déverser sur la chaussée.

Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

Chemins de randonnée

Sur les chemins de randonnée, tout obstacle à la circulation des promeneurs est interdit.

Desserte par les réseaux

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, d'assainissement ou d'électricité non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Assainissement

Il convient de se référer, notamment avant toute demande d'installation d'assainissement individuel, au plan de zonage de l'assainissement de la commune.

En l'absence de réseau public d'assainissement « eaux usées », l'installation des dispositifs d'assainissement autonome des maisons individuelles devra être conforme aux règles techniques définies par la législation en vigueur et notamment aux directives du Service Public d'Assainissement Non Collectif.

Ils devront également respecter les prescriptions du schéma directeur d'assainissement (Annexe 1) et notamment le fait qu'une étude à la parcelle permettra de définir localement la filière la mieux adaptée.

À l'intérieur des propriétés, les rejets d'eaux pluviales ne devront pas être dirigés vers les réseaux d'eaux usées.

2.9. Stationnement pour Personne à Mobilité Réduite (PMR) en cas de réhabilitation / mise aux normes d'accessibilité des Etablissements Recevant du Public (ERP)

En cas de mise aux normes d'accessibilité d'un ERP il est autorisé que les places de stationnements dédiées aux P.M.R soient prises sur le parc de stationnement existant. Aucune création de places de stationnement supplémentaire n'est donc exigée, mais les places de stationnement existantes et transformées devront être aux normes PMR.

2.10. Hauteur - Conditions de mesure de la hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point des façades du sol naturel avant travaux, jusqu'au faitage.

La hauteur maximale des terrassements est fixée à 2 mètres.

2.11. Gestion des substances toxiques ou dangereuses

Le stockage des substances toxiques ou dangereuses sera fait dans des conditions de sécurité et d'étanchéité appropriées. Le risque de contamination des sols et des eaux lié aux déchets et aux différentes substances toxiques ou dangereuses stockées sur site doit être correctement maîtrisé.

Les déchets devront faire l'objet d'un traitement approprié : décantation, récupération, recyclage.

Concernant les activités les plus polluantes ou les plus dangereuses, leur gestion devra faire l'objet d'une autorisation spéciale auprès des services de l'Etat en charge de l'environnement.

Concernant les activités les moins polluantes ou les moins dangereuses, leur gestion devra faire l'objet d'une déclaration qui consiste à faire connaître au Préfet son activité et à respecter les prescriptions générales applicables aux installations soumises à déclaration et qui font l'objet d'arrêtés préfectoraux.

2.12. Risques naturels

Les constructions et installations doivent prendre en compte les risques naturels :

- La commune est soumise à des aléas. Les pétitionnaires doivent prendre en compte ces aléas dans l'élaboration de leurs projets. L'annexe 8 du PLU met à disposition les informations

concernant les aléas portées à la connaissance de la commune au moment de l'approbation du PLU : localisation des différents aléas et prescriptions techniques.

Ces éléments ayant vocation à évoluer, le pétitionnaire devra utilement se renseigner auprès des services concernés au sujet des aléas et prescriptions techniques applicables au moment de sa demande d'autorisation d'urbanisme.

- Les marges de recul libre de toute construction sont portées à 5 mètres du haut de la berge des torrents, ravins et rases dans l'ensemble des zones.

2.13. Défense incendie

Le permis de construire pourra être refusé si les constructions ne sont pas correctement protégées du risque d'incendie, suivant la réglementation en vigueur.

Opérations d'urbanisme : l'autorisation d'aménager sera assujettie à la création des bornes incendie nécessaires, si celles-ci ne sont pas suffisantes à proximité.

Constructions à risque d'incendie particulier : l'implantation et les caractéristiques des poteaux incendie ou d'autres dispositifs, sont à la charge du constructeur et devront recevoir l'agrément de la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours.

2.14. L'éclairage extérieur

Tous les appareils d'éclairage extérieur, publics ou privés devront être équipés de dispositifs (abat-jour ou réflecteurs) permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant de la sorte toute diffusion de la lumière vers le ciel.

2.15. Les extractions de matériaux

Les extractions de matériaux (ouverture de carrières, ou renouvellement des autorisations d'exploiter) à l'intérieur des zones naturelles où elles sont admises par le présent règlement, pourront être autorisées en application de la réglementation spécifique en vigueur relative aux carrières.

2.16. Préservation de l'environnement

Dans les secteurs tramés pour des motifs d'ordre écologique reportés sur le plan de zonage du présent PLU, et concernant la protection des ripisylves et des zones humides, aucune construction n'est autorisée sauf celles liées à la mise en valeur du milieu et à la gestion des risques.

2.17. Zones de présomption de prescription archéologique

Sur la commune de Saléon, a été définie une zone de présomption de prescription archéologique par arrêté préfectoral n°05159-2006 en date du 11 avril 2006 (voir carte ci-dessous).

A l'intérieur de ces zones, tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir, d'aménager ainsi que les décisions de réalisation de ZAC, devront être transmis aux services de la Préfecture de région (Direction régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-D'azur, Service régional de l'Archeologie, 21-23 boulevard du Roi René, 13617 Aix-en-Provence Cedex) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le code du patrimoine (livre V, art. R.523-4 et art. R523-6).

Hors de ces zones de présomption de prescription archéologique, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (code du patrimoine, livre V, art. L. 522-4).

Hors de cette zone, les autorités compétentes pour autoriser les travaux relevant du code de l'urbanisme peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation dont elles ont connaissance (livre V, art.R.523-8)

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur (Service régional de l'Archéologie), et entraînera l'Application de du code du patrimoine (livre V, titre III).



2.18. Les bâtiments autorisés à changer de destination (L151-11 du Code de l'Urbanisme)

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

[...]

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

9 bâtiments ont été identifiés par le présent PLU comme pouvant changer de destination.

N° PLU **Lieu-dit Humbert**

N° parcelle : **ZA80**

C1



Le changement de destination est autorisé pour les destinations de logement, d'hébergement touristique et d'artisanat, et dans le respect des règles de la zone en conservant néanmoins le volume existant et l'aspect pierre apparente ainsi que les tuiles canal et en le reportant sur l'ensemble du bâtiment.

N° PLU Lieu-dit Rabasse

C2 / C3



N° parcelle : ZA215, ZA216



Le changement de destination est autorisé pour les destinations de logement, d'hébergement touristique et d'artisanat, et dans le respect des règles de la zone en conservant néanmoins les volumes existants.

N° PLU Lieu-dit le Serre

C4



N° parcelle : ZB49



Le changement de destination est autorisé pour les destinations de logement, d'hébergement touristique et d'artisanat, dans le respect des règles de la zone en conservant néanmoins les volumes existants.

N° PLU Lieu-dit Pichon

N° parcelle : ZC43

C5



Le changement de destination est autorisé pour les destinations de logement, d'hébergement touristique, et dans le respect des règles de la zone en conservant néanmoins l'aspect pierre apparente ainsi que les tuiles canal.

N° PLU Lieu-dit les Granges

N° parcelle : ZC30

C6



Le changement de destination est autorisé pour les destinations de logement, d'hébergement touristique, et dans le respect des règles de la zone en conservant néanmoins l'aspect pierre apparente ainsi que les tuiles canal et les volumes existants.

N° PLU Lieu-dit les Granges

N° parcelle : ZC32

C7



Le changement de destination est autorisé pour les destinations de logement, d'hébergement touristique, et dans le respect des règles de la zone en conservant néanmoins l'aspect pierre apparente ainsi que les tuiles canal.

N° PLU Lieu-dit la Tuilière

N° parcelle : ZD27 et ZD20

C8



Le changement de destination est autorisé pour les destinations de logement, d'hébergement touristique, et dans le respect des règles de la zone en conservant néanmoins l'aspect pierre apparente.

N° PLU Lieu-dit la Tuilière

N° parcelle : ZD23

C9



Le changement de destination est autorisé pour les destinations de logement, d'hébergement touristique et d'artisanat, dans le respect des règles de la zone en conservant néanmoins l'aspect pierre apparente et les tuiles canal et en les reportant sur l'ensemble du bâtiment.

2.19. Emplacements réservés (article L151-41 du Code de l'Urbanisme)

Nom	Objet	Destinataire	Superficie
ER n°1	Création d'équipements ou de logements - secteur du village	Commune de Saléon	229 m ²
ER n°2	Régularisation de voie - secteur du village	Commune de Saléon	410 m ²

ARTICLE 3 – DEFINITIONS

Alignement : limite que l'administration entend fixer entre le domaine public des voies de communication et le domaine privé riverain, l'alignement est donc confondu avec les limites de la plateforme de la voie.

Plate-forme d'une voie : partie de la voie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules et des piétons. Elle comprend donc la chaussée et les trottoirs (ou accotements suivant le cas).

Emprise : l'emprise d'une voie est la surface occupée par cette voie et ses dépendances (chaussée, accotement ou trottoir, fossé et talus, ...).

Le pourcentage d'emprise au sol d'une construction est le rapport entre la superficie de la surface occupée au sol par la projection verticale du bâtiment (dépassé de toit et balcon exclu) et la surface de la parcelle. Les piscines ne sont pas comptées dans le l'emprise au sol.

Recul ou retrait : il s'agit de la marge non construite laissée entre la construction ou le mode d'occupation du sol envisagé et l'alignement de la voie ou selon le cas de la limite séparative.

Limite séparative : il s'agit de la ligne qui sépare le terrain sur lequel on veut bâtir (pouvant regrouper plusieurs parcelles ou au contraire provenant d'un détachement de parcelle) des terrains voisins en général appartenant à un autre propriétaire.

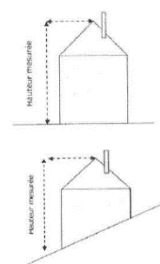
Hauteur d'une construction : La hauteur est mesurée verticalement au droit de la façade du bâtiment entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). Par sol existant, il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial ;
- Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial ;

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Dans le cas d'une implantation en pente, la hauteur est calculée en prenant en compte la façade du bâtiment située face à la pente (voir schéma ci-contre).

Cette hauteur sera mesurée :
- en cas de déblai, à partir du sol remodelé ;
- en cas de remblai, à partir du sol naturel avant remblaiement.



Mode de calcul de la hauteur des constructions

Egout du toit : par égout du toit, il faut entendre l'intersection du mur extérieur non pignon avec la toiture.

Surface de Plancher : Il s'agit de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite de certaines surfaces (vides, combles, aires de stationnement, etc...). On ne tient plus compte de l'épaisseur des murs, afin de ne pas pénaliser les efforts d'isolation par l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments.

ARTICLE 4 – PRECISIONS QUANT AUX NOTIONS DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME

Les règles édictées dans le règlement du PLU peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Habitation

Elle relève d'un caractère de logement. Cette destination peut également couvrir des locaux annexes liés à la vocation de logement : garage, local accessoires dans la limite où la surface totale de ces constructions est inférieure à 30 % de la surface de plancher totale.

Les locaux utilisés pour des activités professionnelles (artisanat, commerces, bureaux), par des actifs exerçant sur leur lieu d'habitation sont rattachés à la destination « habitation », à condition que la surface de plancher d'habitation soit au moins égale à 70 % de la surface de plancher totale.

Hébergement touristique

Il relève d'un caractère temporaire de l'hébergement et possède un minimum d'espaces communs et de services propres à un service touristique.

Bureau

Il regroupe les locaux où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, ou diverses activités de services. C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue la destination « bureau » de la destination « commerce ». La destination de bureau regroupe l'ensemble des activités ne relevant pas de la présentation et de la vente directe au public.

Commerce

Il regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services. Comme vu précédemment, la présentation directe au public doit constituer une activité prédominante.

Artisanat

Elle regroupe l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille.

Industrie

Elle regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital. Elle relève de la mise en œuvre d'équipements lourds et de procédés de façonnage industriel.

Exploitation agricole

Elle regroupe l'ensemble des constructions nécessaires à la mise en œuvre de l'activité de production agricole indépendamment du statut des exploitants.

Exploitation forestière Elle regroupe l'ensemble des constructions nécessaires à la mise en œuvre des activités d'exploitation forestière.

Entrepôt Il relève de la fonction de stockage.

Construction nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif L'équipement collectif doit correspondre à un réel besoin des populations. Un équipement collectif peut être notamment une installation sportive, éducative, culturelle ou médicale.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

Caractère de la zone

La zone **Ua** est une zone équipée et agglomérée de type centre village où les constructions peuvent être contiguës les unes aux autres. Elle correspond au centre historique de Saléon caractérisé par un bâti traditionnel. Elle est délimitée en fonction de ses caractéristiques urbaines et architecturales lui conférant ainsi une relative homogénéité et cohérence. Il est souhaitable, dans la zone Ua, de faciliter l'aménagement et la transformation des bâtiments existants mais aussi l'intégration de constructions neuves en vue de conserver son caractère et sa morphologie générale.

Y sont admises les constructions à usage :

- d'habitation ;
- de commerce ;
- de bureau ;
- d'hébergement touristique ;
- d'équipements publics.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ua 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdites les constructions à usage :

- d'artisanat ;
- d'industrie ;
- d'exploitation agricole ;
- d'exploitation forestière ;
- d'entrepôt (hangars et conteneurs).

Sont également interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement ou leurs extensions ;
- Les installations et travaux divers notamment les dépôts de véhicules usagés et les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux inorganisés, de combustibles solides ou liquides à usage non domestique et de déchets ;
- Les ouvertures de carrière ou gravières et leur exploitation ;
- Les campings, les caravanings, et leurs conteneurs ainsi que le stationnement des caravanes en dehors des « *bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur* » conformément à l'article R. 111-40 du Code de l'Urbanisme, et les Habitations Légères de Loisirs.

ARTICLE Ua 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

Non réglementé.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE Ua 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction, installation ou aménagement requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement

Les écoulements d'eaux usées et pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant.

Eaux usées : La commune est dotée d'un dispositif d'assainissement collectif. Le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire pour les particuliers rejetant des eaux usées domestiques. Au vu des prescriptions précédemment établies, le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un pré-traitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau.

Toutefois, et en cas de non possibilité de raccordement au réseau collectif ou en l'absence de celui-ci, l'assainissement individuel peut être autorisé sous réserve que les eaux usées soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités techniques et administratives prévues au règlement d'assainissement non collectif du syndicat compétent. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Eaux pluviales : Les eaux de ruissellements relatives à toute construction et surface imperméabilisée nouvelle devront être raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales dès lors qu'il existe. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement et la qualité des eaux pluviales tels qu'ils étaient avant leur imperméabilisation. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être canalisées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel. Un stockage est possible sur la parcelle. En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ne sera admis.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

ARTICLE Ua 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Ua 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Nonobstant les paragraphes précédents, les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.

Nonobstant les paragraphes précédents, en cas de démolition/reconstruction l'alignement préexistant peut être maintenu.

ARTICLE Ua 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives. En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, celui-ci sera au minimum de 2 mètres.

Nonobstant les paragraphes précédents, en cas de démolition/reconstruction l'alignement préexistant peut être maintenu.

ARTICLE Ua 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE Ua 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions sera de 200 m² maximum sur l'unité foncière.

Nonobstant les paragraphes précédents, dans le cas de la démolition de bâtiments existants, l'emprise au sol du nouveau bâtiment pourra être égale à l'emprise du bâtiment démoli.

ARTICLE Ua 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions sera au plus égale à 10 mètres.

ARTICLE Ua 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur. Des adaptations sont possibles si des motifs techniques et architecturaux s'opposent à l'application rationnelle du règlement.

Les caractères particuliers de l'architecture ancienne ne rentrant pas dans le cadre du règlement sont à conserver à l'identique.

Toutefois, les caractères dominants obligatoires de la construction sont les suivants :

Implantation du bâti

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le raccord au terrain naturel se fera par création de mouvements de terrain de grande amplitude autour de la construction dont l'aspect final devra présenter un modelé naturel et s'intégrer dans le paysage environnant sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion avec l'aménagement prévu dument justifié.

Volumes

- Les volumes doivent respecter une proportion allongée dans le sens du faîtage.
- Les constructions de plus de 15 mètres en longueur devront comporter des décrochements en façade.

Toitures

- Les tuiles canal à grand galbe de type vieilles sont obligatoires.
- Les toitures à 4 pentes sont interdites pour les constructions mitoyennes.
- La teinte des tuiles devra présenter un camaïeu autour de la teinte de base "terre-cuite" et non un monochrome.
- La pente des toitures, la hauteur des constructions, l'orientation des faîtages doivent être déterminée en tenant compte des éléments correspondant aux bâtiments voisins et à l'aspect de la silhouette urbaine générale dans son paysage.
- Les toitures seront simples et sans décrochements excessifs, et d'une pente comprise entre 25 et 35 %.
- Les pourtours des toitures seront terminées par des génoises exécutées dans la tradition à l'aide de tuiles canal identiques à celles de la toiture.
- Les toitures terrasses sont interdites.
- Le survol du domaine public est autorisé sur une profondeur de 0.60 mètres maximum avec une hauteur minimale par rapport au terrain naturel de 4.00 mètres.

Rapport vide/plein

Dans le cas général, les parties pleines des façades doivent dominer les vides. Il peut être autorisé, dans le cas de projet architectural particulièrement étudié, des baies vitrées plus importantes, sous réserve d'une bonne adaptation de la construction à l'environnement immédiat.

Caractère et expression des façades

- Les nouvelles constructions devront se caractériser par une façade claire (ton beige, sable...) ou laissée en pierre apparente jointoyée.
- Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondant du style traditionnels des maisons de villages voisines, leur simplicité, leur couleur et leur modulation.

Balcons

- Les balcons doivent s'implanter à une hauteur minimale de 3 mètres par rapport au sol existant.
- Le survol du domaine public est interdit.
- Les gardes corps seront traités avec simplicité sous la forme de barreaux verticaux ou horizontaux. Il ne sera pas utilisé de ferronnerie ouvragée.

Clôtures

- Les clôtures sont facultatives et doivent être traités le plus discrètement possible.
- La hauteur totale de l'ensemble des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètre.
- Les clôtures en PVC blanc ou bâches plastiques et/ou matériaux tissés et tout système de type similaire sont interdits.
- Sur l'alignement des voies, seul sont autorisées les clôtures se composant d'un mur bahut en pierres ou enduit d'une hauteur de 0,50 mètre maximum éventuellement surmonté d'un grillage et/ou doublé d'une haie végétale.
- Dans le cas de clôtures maçonnées, les enduits seront analogues à ceux des façades.
- En limite séparative sont autorisés :
 - les clôtures se composant d'un mur bahut en pierres ou enduit d'une hauteur de 0,50 mètres maximum éventuellement surmonté d'un grillage et/ou doublé d'une haie végétale ;
 - les grillages doublés d'une haie végétale d'essences locales ;
 - ou les haies végétales seules.

Signalisation et publicité

Toute signalisation et les panneaux publicitaires sur mur ou sur poteau sont interdits, sauf les enseignes commerciales. Celles-ci auront un aspect sobre et seront plaquées en façade et/ou posées perpendiculairement sur un bras métallique dans les limites du rez-de-chaussée (débord maximum hors tout c'est-à-dire fixations comprises : 0.80 mètres et n'excédant pas 1/10^e de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

Energie renouvelable

Les capteurs solaires sont autorisés en toiture dans la limite de 50% de la surface de toiture et intégrés dans le plan de toit (c'est-à-dire non saillant et ne dépassant pas la tuile de couvert dans le plan).

ARTICLE Ua 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE Ua 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres existants seront conservés le plus possible afin d'obtenir un effet d'intégration immédiat.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale.

Des rideaux de végétation doivent être plantés, afin de masquer les installations, les travaux divers et les citernes non enterrées.

Les espaces minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal. Les matériaux drainants doivent être privilégiés.

ARTICLE Ua 14 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE Ua 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

Caractère de la zone

La zone **Ub** est une zone équipée et agglomérée de type extension discontinue de village où les constructions ne sont généralement pas contiguës les unes aux autres. Cette zone est essentiellement résidentielle de densité moyenne composée de constructions individuelles ou en bandes. La zone Ub correspond aux espaces périphériques de la mairie plus récemment bâtis.

Elle comprend 1 sous-secteur **Ub1**, actuellement non bâti, où une densité minimale de construction sera fixée.

Sont admises **dans l'ensemble des zones** les constructions d'équipements publics.

Sont admises en **zone Ub** les constructions à usage :

- d'habitation ;
- de commerce ;
- de bureau ;
- d'hébergement touristique.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdites les constructions destinées à :

- L'industrie ;
- L'exploitation agricole ;
- L'exploitation forestière ;
- La fonction d'entrepôt (hangars et conteneurs).

Sont également interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement ou leurs extensions ;
- Les installations et travaux divers notamment les dépôts de véhicules usagés et les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux inorganisés, de combustibles solides ou liquides à usage non domestique et de déchets ;
- Les ouvertures de carrière ou gravières et leur exploitation ;
- Les campings, les caravanings, et leurs conteneurs ainsi que le stationnement des caravanes en dehors des « *bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur* » conformément à l'article R. 111-40 du Code de l'Urbanisme, et les Habitations Légères de Loisirs.

ARTICLE Ub 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

En zone Ub1, les constructions suivantes sont autorisées à condition que la densité minimale de logements sur la zone soit supérieure à 8 logements par hectare (y compris les voies et espaces libres) :

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage de commerce ;
- les constructions à usage de bureau ;
- les constructions à usage d'hébergement touristique ;
- les constructions à usage d'artisanat à condition d'être compatibles avec les destinations des constructions avoisinantes notamment au regard des nuisances qu'elles peuvent engendrer.

En zone Ub, sont autorisées les constructions à usage d'artisanat à condition d'être compatibles avec les destinations des constructions avoisinantes notamment au regard des nuisances qu'elles peuvent engendrer.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

Dans tous les cas, la largeur de l'accès ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public.

Voirie

Dans tous les cas la largeur des voies lors de la réalisation d'opérations nouvelles ne pourra être inférieure à 5 mètres en double sens et à 3,50 mètres en sens unique, sauf impossibilité technique (emprise insuffisante entre deux constructions existantes).

ARTICLE Ub 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction, installation ou aménagement requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement

Les écoulements d'eaux usées et pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant.

Eaux usées : La commune est dotée d'un dispositif d'assainissement collectif. Le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire pour les particuliers rejetant des eaux usées domestiques. Au vu des prescriptions précédemment établies, le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un pré-traitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales : Les eaux de ruissellements relatives à toute construction et surface imperméabilisée nouvelle (aire de stationnement...) devront être raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales dès lors qu'il existe. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement et la qualité des eaux pluviales tels qu'ils étaient avant leur imperméabilisation. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être canalisées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel. Un stockage est possible sur la parcelle. En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ne sera admis.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

ARTICLE Ub 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Ub 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à au moins 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Nonobstant les paragraphes précédents, en cas de démolition/reconstruction l'alignement préexistant peut être maintenu.

ARTICLE Ub 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives.

Nonobstant les paragraphes précédents, en cas de démolition/reconstruction l'alignement préexistant peut être maintenu.

ARTICLE Ub 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE Ub 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions sera de 200 m² au maximum sur l'unité foncière.

Dans le cas de la démolition de bâtiments existants, l'emprise au sol du nouveau bâtiment pourra être égale à l'emprise existante du bâtiment démoli.

ARTICLE Ub 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions sera au plus égale à 8 mètres.

ARTICLE Ub 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur. Des adaptations sont possibles si des motifs techniques et architecturaux s'opposent à l'application rationnelle du règlement.

Les caractères particuliers de l'architecture ancienne ne rentrant pas dans le cadre du règlement sont à conserver à l'identique.

Toutefois, les caractères dominants obligatoires de la construction sont les suivants :

Implantation du bâti

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le raccord au terrain naturel se fera par création de mouvements de terrain de grande amplitude autour de la construction dont l'aspect final devra présenter un modelé naturel et s'intégrer dans le paysage environnant sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion avec l'aménagement prévu dument justifié.

Volumes

L'architecture et les volumes des constructions doivent rester simples et être compatibles avec l'architecture des bâtiments voisins et de la typologie des bâtisses isolées caractéristiques du secteur.

Toitures

- Les tuiles canal à grand galbe de type vieilles sont obligatoires.
- Les toitures à 4 pentes sont interdites pour les constructions mitoyennes.
- La teinte des tuiles devra présenter un camaïeu autour de la teinte de base "terre-cuite" et non un monochrome.
- La pente des toitures, la hauteur des constructions, l'orientation des faîtages doivent être déterminée en tenant compte des éléments correspondant aux bâtiments voisins et à l'aspect de la silhouette urbaine générale dans son paysage.
- Les toitures seront simples et sans décrochements excessifs, et d'une pente comprise entre 25 et 35 %.
- Les pourtours des toitures seront terminées par des génoises exécutées dans la tradition à l'aide de tuiles canal identiques à celles de la toiture.

Rapport vide/plein

Dans le cas général, les parties pleines des façades doivent dominer les vides. Il peut être autorisé, dans le cas de projet architectural particulièrement étudié, des baies vitrées plus importantes, sous réserve d'une bonne adaptation de la construction à l'environnement immédiat.

Caractère et expression des façades

- Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondant du style traditionnels des maisons de villages voisines, leur simplicité, leur couleur et leur modulation ;
- Les enduits ne devront pas présenter de reliefs excessifs ni de motifs répétitifs créés par les outils de sa réalisation.

Clôtures

- Les clôtures sont facultatives et doivent être traités le plus discrètement possible.
- Leur hauteur totale est limitée à 1,80 mètre.
- Leur aspect (choix des couleurs, matériaux) devra s'harmoniser avec l'aspect extérieur des habitations avoisinantes et de l'environnement immédiat.
- Les clôtures en PVC blanc ou bâches plastiques et/ou matériaux tissés et tout système de type similaire sont interdits. Dans le cas de clôtures maçonnées, les enduits seront analogues à ceux des façades. Dans le cas de grillages, ceux-ci seront doublés d'une structure végétale de plantes grimpantes ou de haies vives privilégiant les essences locales.

Signalisation et publicité

Toute signalisation et les panneaux publicitaires sur mur ou sur poteau sont interdits, sauf les enseignes commerciales. Celles-ci auront un aspect sobre et seront plaquées en façade et/ou posées perpendiculairement sur un bras métallique dans les limites du rez-de-chaussée (débord maximum hors tout c'est-à-dire fixations comprises : 0.80 mètres et n'excédant pas 1/10^e de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

Energie renouvelable

Les capteurs solaires sont autorisés en toiture dans la limite de 50% de la surface de toiture et intégrés dans le plan de toit (c'est-à-dire non saillant et ne dépassant pas la tuile de couvert dans le plan).

ARTICLE Ub 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,50 mètre et une profondeur minimum de 5 m. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

Les places devront être utilisables en conditions hivernales.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d'1 place de stationnement par logement.

Il est exigé :

- Pour les opérations de réhabilitation, y compris les changements d'affectation avec création de surface de plancher (habitat ordinaire, locatif, multipropriété, résidence de tourisme, hôtels, etc.) : maintien du nombre de parkings existants.
- Pour les constructions nouvelles (habitat, locatif, para-hôtellerie, multipropriété, etc) : 1 place de parking par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.
- Pour les commerces : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de vente. Cette règle s'applique également aux surfaces commerciales créées dans le cadre d'une opération de réhabilitation d'un bâtiment existant.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain séparé du premier, par un parcours inférieur à 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Chaque place de stationnement doit être accessible individuellement à partir d'une circulation commune (parking en enfilade non autorisé).

ARTICLE Ub 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres existants doivent être conservés autant que possible ou remplacés par des essences locales afin d'obtenir un effet d'intégration immédiat.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront plantés et entretenus en espaces verts.

Toute construction nouvelle doit traiter au minimum 40% de l'unité foncière en espaces à dominante végétale. Cette règle ne s'applique pas aux transformations et adaptations de constructions existantes.

Les espèces végétales plantées (arbres, arbustes, plantes, haies) devront correspondre à des essences locales ou adaptées au climat local.

Dans les lotissements les espaces communs doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné.

Les rideaux de végétation doivent être plantés, afin de masquer les installations, travaux divers et citernes non enterrées.

Les espaces minéraux devront être adaptés aux contraintes d'usage et d'entretien. Ils devront aussi être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

ARTICLE Ub 14 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE Ub 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uep

Caractère de la zone

La zone **Uep** est destinée à l'accueil d'installations d'intérêt collectif et aux ouvrages publics.

Y sont admis les installations et équipements publics ou d'intérêt collectif.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uep 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdites les nouvelles constructions destinées à :

- L'artisanat ;
- L'industrie ;
- L'exploitation agricole ;
- L'exploitation forestière ;
- La fonction d'entrepôt sauf celles liées aux équipements publics.
- L'habitation ;
- Le commerce ;
- Les bureaux ;
- L'hébergement touristique.

Sont également interdits en Uep :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement ou leurs extensions ;
- Les installations et travaux divers notamment les dépôts de véhicules usagés et les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux inorganisés, de combustibles solides ou liquides à usage non domestique et de déchets ;
- Les ouvertures de carrière ou gravières et leur exploitation ;
- Les campings, les caravanings, et leurs conteneurs ainsi que le stationnement des caravanes en dehors des « *bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur* » conformément à l'article R. 111-40 du Code de l'Urbanisme, et les Habitations Légères de Loisirs.

ARTICLE Uep 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

Non réglementé.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uep 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

Dans tous les cas, la largeur de l'accès ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public.

Voirie

Dans tous les cas la largeur des voies lors de la réalisation d'opérations nouvelles ne pourra être inférieure à 5 mètres en double sens et à 3,50 mètres en sens unique, sauf impossibilité technique (emprise insuffisante entre deux constructions existantes).

ARTICLE Uep 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable

Assainissement

Les écoulements d'eaux usées et pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant.

Eaux usées : La commune est dotée d'un dispositif d'assainissement collectif. Le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire pour les particuliers rejetant des eaux usées domestiques. Au vu des prescriptions précédemment établies, le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un pré-traitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales : Les eaux de ruissellements relatives à toute construction et surface imperméabilisée nouvelle (aire de stationnement...) devront être raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales dès lors qu'il existe. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement et la qualité des eaux pluviales tels qu'ils étaient avant leur imperméabilisation. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être canalisées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel. Un stockage est possible sur la parcelle. En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ne sera admis.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en

souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

ARTICLE Uep 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Uep 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à au moins 3 mètres en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

ARTICLE Uep 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter librement.

ARTICLE Uep 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE Uep 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Uep 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Uep 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE Uep 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE Uep 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE Uep 14 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE Uep 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone

La zone 1AU correspond à des secteurs naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation et soumis à l'orientation d'aménagement et de programmation n°1.

L'urbanisation y sera réalisée soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone sous réserve d'être compatible avec un aménagement de la totalité de la zone.

Y sont autorisées les constructions d'équipements publics.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdites les constructions destinées à :

- L'industrie ;
- L'exploitation agricole ;
- L'exploitation forestière ;
- La fonction d'entrepôt (hangars et conteneurs).

Sont également interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement ou leurs extensions ;
- Les installations et travaux divers notamment les dépôts de véhicules usagés et les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux inorganisés, de combustibles solides ou liquides à usage non domestique et de déchets ;
- Les ouvertures de carrière ou gravières et leur exploitation ;
- Les campings, les caravanings, et leurs conteneurs ainsi que le stationnement des caravanes en dehors des « bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur » conformément à l'article R. 111-40 du Code de l'Urbanisme, et les Habitations Légères de Loisirs.

ARTICLE 1AU 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

Les constructions suivantes sont autorisées à condition que la densité minimale de logements sur la zone soit supérieure à 10 logements par hectare (y compris les voies et espaces libres) et que les constructions respectent les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 :

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage de commerce ;
- les constructions à usage de bureau ;
- les constructions à usage d'hébergement touristique ;
- les constructions à usage d'artisanat à condition d'être compatibles avec les destinations des constructions avoisinantes notamment au regard des nuisances qu'elles peuvent engendrer.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

Les accès aux propriétés doivent respecter les principes édictés dans l'OAP n°1

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies, doivent respecter les principes édictés dans l'OAP n°1.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction, installation ou aménagement requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement

Les écoulements d'eaux usées et pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant.

Eaux usées : La commune est dotée d'un dispositif d'assainissement collectif. Le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire pour les particuliers rejetant des eaux usées domestiques. Au vu des prescriptions précédemment établies, le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un pré-traitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales : Les eaux de ruissellements relatives à toute construction et surface imperméabilisée nouvelle (aire de stationnement...) devront être raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales dès lors qu'il existe. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement et la qualité des eaux pluviales tels qu'ils étaient avant leur imperméabilisation. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être canalisées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel. Un stockage est possible sur la parcelle. En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ne sera admis.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de

manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions doit se réaliser conformément aux principes édictés dans l'OAP n°1.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions doit se réaliser conformément aux principes édictés dans l'OAP n°1.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions sera de 200 m² au maximum sur l'unité foncière.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions sera au plus égale à 8 mètres.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur. Des adaptations sont possibles si des motifs techniques et architecturaux s'opposent à l'application rationnelle du règlement.

Les caractères particuliers de l'architecture ancienne ne rentrant pas dans le cadre du règlement sont à conserver à l'identique.

Toutefois, les caractères dominants obligatoires de la construction sont les suivants :

Implantation du bâti

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le raccord au terrain naturel se fera par création de mouvements de terrain de grande amplitude autour de la construction dont l'aspect final devra présenter un modelé naturel et s'intégrer dans le paysage environnant sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion avec l'aménagement prévu dument justifié.

Volumes

L'architecture et les volumes des constructions doivent rester simples et être compatibles avec l'architecture des bâtiments voisins et de la typologie des bâtisses isolées caractéristiques du secteur.

Toitures

- Les tuiles canal à grand galbe de type vieilles sont obligatoires.
- Les toitures à 4 pentes sont interdites pour les constructions mitoyennes.
- La teinte des tuiles devra présenter un camaïeu autour de la teinte de base "terre-cuite" et non un monochrome.
- La pente des toitures, la hauteur des constructions, l'orientation des faîtages doivent être déterminée en tenant compte des éléments correspondant aux bâtiments voisins et à l'aspect de la silhouette urbaine générale dans son paysage.
- Les toitures seront simples et sans décrochements excessifs, et d'une pente comprise entre 25 et 35 %.
- Les pourtours des toitures seront terminées par des génoises exécutées dans la tradition à l'aide de tuiles canal identiques à celles de la toiture.

Rapport vide/plein

Dans le cas général, les parties pleines des façades doivent dominer les vides. Il peut être autorisé, dans le cas de projet architectural particulièrement étudié, des baies vitrées plus importantes, sous réserve d'une bonne adaptation de la construction à l'environnement immédiat.

Caractère et expression des façades

- Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondant du style traditionnels des maisons de villages voisines, leur simplicité, leur couleur et leur modulation ;
- Les enduits ne devront pas présenter de reliefs excessifs ni de motifs répétitifs créés par les outils de sa réalisation.

Clôtures

- Les clôtures sont facultatives et doivent être traités le plus discrètement possible.
- Leur hauteur totale est limitée à 1,80 mètre.
- Leur aspect (choix des couleurs, matériaux) devra s'harmoniser avec l'aspect extérieur des habitations avoisinantes et de l'environnement immédiat.
- Les clôtures en PVC blanc ou bâches plastiques et/ou matériaux tissés et tout système de type similaire sont interdits. Dans le cas de clôtures maçonnées, les enduits seront analogues à ceux des façades. Dans le cas de grillages, ceux-ci seront doublés d'une structure végétale de plantes grimpantes ou de haies vives privilégiant les essences locales.

Signalisation et publicité

Toute signalisation et les panneaux publicitaires sur mur ou sur poteau sont interdits, sauf les enseignes commerciales. Celles-ci auront un aspect sobre et seront plaquées en façade et/ou posées perpendiculairement sur un bras métallique dans les limites du rez-de-chaussée (débord maximum hors tout c'est-à-dire fixations comprises : 0.80 mètres et n'excédant pas 1/10^e de la distance entre les

alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

Energie renouvelable

Les capteurs solaires sont autorisés en toiture dans la limite de 50% de la surface de toiture et intégrés dans le plan de toit (c'est-à-dire non saillant et ne dépassant pas la tuile de couvert dans le plan).

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,50 mètre et une profondeur minimum de 5 m. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

Les places devront être utilisables en conditions hivernales.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d'1 place de stationnement par logement.

Il est exigé :

- Pour les opérations de réhabilitation, y compris les changements d'affectation avec création de surface de plancher (habitat ordinaire, locatif, multipropriété, résidence de tourisme, hôtels, etc.) : maintien du nombre de parkings existants.
- Pour les constructions nouvelles (habitat, locatif, para-hôtellerie, multipropriété, etc) : 1 place de parking par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.
- Pour les commerces : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de vente. Cette règle s'applique également aux surfaces commerciales créées dans le cadre d'une opération de réhabilitation d'un bâtiment existant.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain séparé du premier, par un parcours inférieur à 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Chaque place de stationnement doit être accessible individuellement à partir d'une circulation commune (parking en enfilade non autorisé).

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le traitement des espaces libres et les plantations doivent se réaliser conformément aux principes édictés dans l'OAP n°1.

ARTICLE 1AU 14 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone

La zone 2AU est une zone naturelle et non équipée. Cette zone correspond à une zone d'urbanisation future, soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°1.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU afin de définir les conditions d'équipements nécessaires à son urbanisation.

Celle-ci devra justifier « l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

Y sont autorisées les constructions d'équipements publics.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdites les nouvelles constructions destinées à :

- L'industrie ;
- L'exploitation agricole ;
- L'exploitation forestière ;
- La fonction d'entrepôt (hangars et conteneurs).

Sont également interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement ou leurs extensions ;
- Les installations et travaux divers notamment les dépôts de véhicules usagés et les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux inorganisés, de combustibles solides ou liquides à usage non domestique et de déchets ;
- Les ouvertures de carrière ou gravières et leur exploitation ;
- Les campings, les caravanings, et leurs conteneurs ainsi que le stationnement des caravanes en dehors des « bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur » conformément à l'article R. 111-40 du Code de l'Urbanisme, et les Habitations Légères de Loisirs.

ARTICLE 2AU 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

Les constructions suivantes sont autorisées à condition que la densité minimale de logements sur la zone soit supérieure à 20 logements par hectare (y compris les voies et espaces libres) et que les constructions respectent les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 :

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage de commerce ;
- les constructions à usage de bureau ;
- les constructions à usage d'hébergement touristique ;

- les constructions à usage d'artisanat à condition d'être compatibles avec les destinations des constructions avoisinantes notamment au regard des nuisances qu'elles peuvent engendrer.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

Les accès aux propriétés doivent respecter les principes édictés dans l'OAP n°1

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies, doivent respecter les principes édictés dans l'OAP n°1.

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction, installation ou aménagement requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement

Les écoulements d'eaux usées et pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant.

Eaux usées : La commune est dotée d'un dispositif d'assainissement collectif. Le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire pour les particuliers rejetant des eaux usées domestiques. Au vu des prescriptions précédemment établies, le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un pré-traitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales : Les eaux de ruissellements relatives à toute construction et surface imperméabilisée nouvelle (aire de stationnement...) devront être raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales dès lors qu'il existe. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement et la qualité des eaux pluviales tels qu'ils étaient avant leur imperméabilisation. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être canalisées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel. Un stockage est possible sur la parcelle. En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ne sera admis.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

ARTICLE 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions doit se réaliser conformément aux principes édictés dans l'OAP n°1.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions doit se réaliser conformément aux principes édictés dans l'OAP n°1.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions sera de 200 m² au maximum sur l'unité foncière.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions sera au plus égale à 8 mètres.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur. Des adaptations sont possibles si des motifs techniques et architecturaux s'opposent à l'application rationnelle du règlement.

Les caractères particuliers de l'architecture ancienne ne rentrant pas dans le cadre du règlement sont à conserver à l'identique.

Toutefois, les caractères dominants obligatoires de la construction sont les suivants :

Implantation du bâti

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le raccord au terrain naturel se fera par création de mouvements de terrain de grande amplitude autour de la construction dont l'aspect final devra présenter un modelé naturel et s'intégrer dans le paysage

environnant sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion avec l'aménagement prévu dument justifié.

Volumes

L'architecture et les volumes des constructions doivent rester simples et être compatibles avec l'architecture des bâtiments voisins et de la typologie des bâtisses isolées caractéristiques du secteur.

Toitures

- Les tuiles canal à grand galbe de type vieilles sont obligatoires.
- Les toitures à 4 pentes sont interdites pour les constructions mitoyennes.
- La teinte des tuiles devra présenter un camaïeu autour de la teinte de base "terre-cuite" et non un monochrome.
- La pente des toitures, la hauteur des constructions, l'orientation des faîtages doivent être déterminée en tenant compte des éléments correspondant aux bâtiments voisins et à l'aspect de la silhouette urbaine générale dans son paysage.
- Les toitures seront simples et sans décrochements excessifs, et d'une pente comprise entre 25 et 35 %.
- Les pourtours des toitures seront terminées par des génoises exécutées dans la tradition à l'aide de tuiles canal identiques à celles de la toiture.

Rapport vide/plein

Dans le cas général, les parties pleines des façades doivent dominer les vides. Il peut être autorisé, dans le cas de projet architectural particulièrement étudié, des baies vitrées plus importantes, sous réserve d'une bonne adaptation de la construction à l'environnement immédiat.

Caractère et expression des façades

- Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondant du style traditionnels des maisons de villages voisines, leur simplicité, leur couleur et leur modulation ;
- Les enduits ne devront pas présenter de reliefs excessifs ni de motifs répétitifs créés par les outils de sa réalisation.

Clôtures

- Les clôtures sont facultatives et doivent être traités le plus discrètement possible.
- Leur hauteur totale est limitée à 1,80 mètre.
- Leur aspect (choix des couleurs, matériaux) devra s'harmoniser avec l'aspect extérieur des habitations avoisinantes et de l'environnement immédiat.
- Les clôtures en PVC blanc ou bâches plastiques et/ou matériaux tissés et tout système de type similaire sont interdits. Dans le cas de clôtures maçonnées, les enduits seront analogues à ceux des façades. Dans le cas de grillages, ceux-ci seront doublés d'une structure végétale de plantes grimpantes ou de haies vives privilégiant les essences locales.

Signalisation et publicité

Toute signalisation et les panneaux publicitaires sur mur ou sur poteau sont interdits, sauf les enseignes commerciales. Celles-ci auront un aspect sobre et seront plaquées en façade et/ou posées perpendiculairement sur un bras métallique dans les limites du rez-de-chaussée (débord maximum hors tout c'est-à-dire fixations comprises : 0.80 mètres et n'excédant pas 1/10^e de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

Energie renouvelable

Les capteurs solaires sont autorisés en toiture dans la limite de 50% de la surface de toiture et intégrés dans le plan de toit (c'est-à-dire non saillant et ne dépassant pas la tuile de couvert dans le plan).

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,50 mètre et une profondeur minimum de 5 m. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

Les places devront être utilisables en conditions hivernales.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d'1 place de stationnement par logement.

Il est exigé :

- Pour les opérations de réhabilitation, y compris les changements d'affectation avec création de surface de plancher (habitat ordinaire, locatif, multipropriété, résidence de tourisme, hôtels, etc.) : maintien du nombre de parkings existants.
- Pour les constructions nouvelles (habitat, locatif, para-hôtellerie, multipropriété, etc) : 1 place de parking par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.
- Pour les commerces : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de vente. Cette règle s'applique également aux surfaces commerciales créées dans le cadre d'une opération de réhabilitation d'un bâtiment existant.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain séparé du premier, par un parcours inférieur à 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Chaque place de stationnement doit être accessible individuellement à partir d'une circulation commune (parking en enfilade non autorisé).

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le traitement des espaces libres et les plantations doivent se réaliser conformément aux principes édictés dans l'OAP n°1.

ARTICLE 2AU 14 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Caractère de la zone

La zone **A** est une zone agricole à protéger en raison du potentiel écologique, agronomique et économique des terres agricoles. Elle est exclusivement réservée aux utilisations et constructions nécessaires à l'usage agricole ainsi qu'aux équipements publics.

Elle comprend 2 sous-secteurs :

Ap : Secteur à protéger en raison des forts enjeux agronomique, biologique, économique et paysagers des terres agricoles.

Aa : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dédié au maintien des droits à construire existants au moment de l'approbation du présent PLU et à des constructions de taille modeste en complément du bâti existant.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A.2 et dans le caractère de la zone.

ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

Les destinations de constructions suivantes sont autorisées dans l'ensemble des zones à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans zones A et Ap :

L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes est autorisée dans la limite de 50 m² de surface de plancher par construction jusqu'à la prochaine révision générale du PLU.

Les changements de destination de constructions repérées sur le plan de zonage sont autorisés dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site après avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers.

En zone A :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à sa diversification, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par des coopératives d'utilisation de matériels agricole agréées au titre de l'article L 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- les constructions à usage d'habitation à condition d'être strictement nécessaires à l'exploitation agricole et que la nature des activités, le type de production ou le fonctionnement de l'exploitation nécessite une proximité immédiate. Les nouvelles constructions devront être situées à proximité du bâtiment agricole, sauf impossibilités liées à des contraintes de

fonctionnement de l'exploitation ou topographiques qui devront être dûment justifiées et former un ensemble cohérent avec ces bâtiments. De plus, ces nouvelles constructions à usage d'habitation ne devront pas excéder 200 m² de surface de plancher (logements des exploitants et des salariés) ;

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics non compatibles avec le voisinage d'une zone habitée, à l'exclusion des établissements recevant du public ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'activité agricole ;
- Les affouillements et exhaussements correspondants aux besoins de l'exploitation agricole.

En zone Ap :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics non compatibles avec le voisinage d'une zone habitée, à l'exclusion des établissements recevant du public.

En zone Aa :

Sont admis sous conditions :

- uniquement sur les unités foncières non bâties, une seule construction, à usage d'habitation, dans la limites de 150 m² de surface de plancher jusqu'à la prochaine révision générale du PLU.
- uniquement sur les unités foncières déjà bâties, une seule construction, dans la limite de 50 m² de surface de plancher, pour un seul bâtiment et lié à la destination du bâtiment principal, ce jusqu'à la prochaine révision générale du PLU ;
- les équipements d'intérêt collectif et de services publics non compatibles avec le voisinage d'une zone habitée, à l'exclusion des établissements recevant du public ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à sa diversification, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par des coopératives d'utilisation de matériels agricole agréées au titre de l'article L 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- les constructions à usage d'habitation à condition d'être strictement nécessaires à l'exploitation agricole et que la nature des activités, le type de production ou le fonctionnement de l'exploitation nécessite une proximité immédiate. Les nouvelles constructions devront être situées à proximité du bâtiment agricole, sauf impossibilités liées à des contraintes de fonctionnement de l'exploitation ou topographiques qui devront être dûment justifiées et former un ensemble cohérent avec ces bâtiments. De plus, ces nouvelles constructions à usage d'habitation ne devront pas excéder 200 m² de surface de plancher (logements des exploitants et des salariés) ;
- Les affouillements et exhaussements correspondants aux besoins de l'exploitation agricole.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante. Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles, à l'exclusion de tout autre utilisation.

Eau potable

Toute construction, installation ou aménagement requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Les constructions isolées pourront être alimentées par des sources et les puits dans les limites autorisées par les réglementations nationales et départementales.

Assainissement

Les écoulements d'eaux usées et pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant.

Eaux usées : La commune est dotée d'un dispositif d'assainissement collectif. Le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire pour les particuliers rejetant des eaux usées domestiques. Au vu des prescriptions précédemment établies, le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un pré-traitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau.

Toutefois, et en cas de non possibilité de raccordement au réseau collectif ou en l'absence de celui-ci, l'assainissement individuel peut être autorisé sous réserve que les eaux usées soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités techniques et administratives prévues au règlement d'assainissement non collectif du syndicat compétent. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Eaux pluviales : Les eaux de ruissellements relatives à toute construction et surface imperméabilisée nouvelle devront être raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales dès lors qu'il existe. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement et la qualité des eaux pluviales tels qu'ils étaient avant leur imperméabilisation. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce cas, les eaux

pluviales devront être canalisées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel. Un stockage est possible sur la parcelle. En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ne sera admis.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zones A et Ap :

Les constructions doivent s'implanter en retrait de l'alignement d'au moins 5 mètres des voies et emprises publiques existantes ou à créer, sauf le long des routes départementales où le retrait est fixé à 10 mètres minimum de l'axe de la voie.

En zone Aa :

Les constructions doivent s'implanter à au moins 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Nonobstant les paragraphes précédents, en cas de démolition/reconstruction l'alignement préexistant peut être maintenu.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En zones A et Ap :

En limite des zones U et AU, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment au faîtage divisé par deux ($D \geq H/2$) avec un minimum de 5 mètres.

Les exploitations d'élevage devront s'éloigner de 100 mètres des limites des zones U et AU.

Dans les autres cas, les constructions peuvent être implantées :

- soit sur les limites séparatives ;
- soit en retrait des limites séparatives avec un minimum de 3 mètres.

En zone Aa :

Les constructions doivent s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives.

Nonobstant les paragraphes précédents, en cas de démolition/reconstruction l'alignement préexistant peut être maintenu.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

En zone Aa, l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation sera au maximum de 150m².

Dans le cas de la démolition de bâtiments existants, l'emprise au sol du nouveau bâtiment pourra être égale à l'emprise existante du bâtiment démoli.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En zone A : La hauteur des constructions doit être au plus égale à :

- 8 mètres pour les habitations ;
- 15 mètres pour les autres constructions agricoles.

En zone Ap et Aa : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 8 mètres.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur. Des adaptations sont possibles si des motifs techniques et architecturaux s'opposent à l'application rationnelle du règlement.

Les caractères dominants obligatoires de la construction sont les suivant

Implantation du bâti

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le raccord au terrain naturel se fera par création de mouvements de terrain de grande amplitude autour de la construction dont l'aspect final devra présenter un modelé naturel et s'intégrer dans le paysage environnant sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion avec l'aménagement prévu dument justifié.

Volumes

Pour les constructions à usage d'habitation, l'architecture et les volumes des constructions doivent rester simples et être compatibles avec l'architecture des bâtiments voisins et de la typologie des bâtisses isolées caractéristiques du secteur.

Toitures

En zone A :

- Les toitures seront exécutées exclusivement avec les matériaux traditionnels utilisés dans le pays.
- Les toitures seront simples et sans décrochements excessifs d'une pente comprise entre 25 et 35 %.

En zone Ap :

La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminée en tenant compte des éléments correspondant aux bâtiments voisins et à l'aspect de la silhouette urbaine générale dans son paysage.

Nonobstant le paragraphe précédent, les extensions de bâtiments existants pourront avoir le même aspect que la construction principale.

En zone Aa :

- Les tuiles canal à grand galbe de type vieilles sont obligatoires.
- Les toitures à 4 pentes interdites pour les maisons mitoyennes.
- La teinte des tuiles devra présenter un camaïeu autour de la teinte de base "terre-cuite" et non un monochrome.
- Les toitures seront simples et sans décrochements excessifs d'une pente comprise entre 25 et 35 %.
- Les pourtours des toitures seront terminées par des génoises exécutées dans la tradition à l'aide de tuiles canal identiques à celles de la toiture.

Rapport vide/plein

Pour les constructions à usage d'habitation, dans le cas général, les parties pleines des façades doivent dominer les vides. Il peut être autorisé, dans le cas de projet architectural particulièrement étudié, des baies vitrées plus importantes, sous réserve d'une bonne adaptation de la construction à l'environnement immédiat.

Caractère et expression des façades

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les nouvelles constructions devront se caractériser par une façade de teintes ocrées beige claire ou laissée en pierre apparente jointoyée.
- Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondant du style traditionnels des maisons de villages voisines, leur simplicité, leur couleur et leur modulation.
- Les enduits ne devront pas présenter de reliefs excessifs ni de motifs répétitifs créés par les outils de sa réalisation.

Nonobstant le paragraphe précédent, les extensions de bâtiments existants pourront avoir le même aspect que la construction principale.

Clôtures

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent la hauteur est limitée à 1.20m. Les clôtures seront réalisées sous la forme d'un grillage de grande maille ou d'une barrière d'aspect bois composée d'un double lisse horizontal doublé d'une haie libre d'essences locales.

Signalisation et publicité

Toute signalisation et les panneaux publicitaires sur mur ou sur poteau sont interdits, sauf les enseignes commerciales. Celles-ci auront un aspect sobre et seront plaquées en façade et/ou posées perpendiculairement sur un bras métallique dans les limites du rez-de-chaussée (débord maximum hors tout c'est-à-dire fixations comprises : 0.80 mètres et n'excédant pas 1/10^e de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

Energie renouvelable :

En zone A :

Les capteurs solaires sont autorisés en toiture et intégrés dans le plan de toit (c'est-à-dire non saillant et ne dépassant pas la tuile de couvert dans le plan) ou en façade, et doivent être le moins visibles possible depuis l'espace public.

En zones Ap et Aa :

Les capteurs solaires sont autorisés en toiture et intégrés dans le plan de toit (c'est-à-dire non saillant et ne dépassant pas la tuile de couvert dans le plan).

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal. Les matériaux drainants sont obligatoires pour les aires de manœuvre des véhicules.

Les arbres existants seront conservés le plus possible afin d'obtenir un effet d'intégration immédiat, ainsi, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Autour des bâtiments agricoles sera réalisé un aménagement paysager de type bocage constitué d'arbuste en cépée d'essences locales plantés en quinconce (1/3 de persistants). Les végétaux employés devront être d'essence locale.

ARTICLE A 14 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE A 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone **N** est une zone naturelle et forestière non équipée qui doit être protégée et préservée de l'urbanisation en raison d'une part de l'existence de risques ou de nuisances, et d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, patrimonial ou écologique.

Elle comprend un sous-secteur **Ne** : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées réservé aux activités industrielles et artisanales.

Sont admises en **zone N** :

- La construction des bâtiments pastoraux et forestiers.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N.2 et dans le caractère de la zone.

ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

Les destinations de constructions suivantes sont autorisées en zone N à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans l'ensemble des zones :

L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes est autorisée dans la limite de 50 m² de surface de plancher par construction jusqu'à la prochaine révision générale du PLU.

Les changements de destination de constructions repérées sur le plan de zonage sont autorisés dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site après avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

En zone N, est admis sous conditions :

- La réfection des bâtiments existants, autre que les chalets d'alpages, à l'identique ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles sont nécessaires à l'activité forestière ;
- les équipements d'intérêt collectif et de services publics non compatibles avec le voisinage d'une zone habitée.

En Ne, sont admis sous conditions :

- La reconstruction des industries, artisanat et entrepôts existants avant l'opposabilité du PLU et ayant fait l'objet d'un sinistre ;

- L'extension des industries, artisanat et entrepôts dans une limite de 500 m² de surface de plancher cumulée ;
- les équipements d'intérêt collectif et de services publics non compatibles avec le voisinage d'une zone habitée.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante. Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles, à l'exclusion de tout autre utilisation.

Eau potable

Toute construction, installation ou aménagement requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Les constructions isolées pourront être alimentées par des sources et les puits dans les limites autorisées par les réglementations nationales et départementales.

Assainissement

Les écoulements d'eaux usées et pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant.

Eaux usées : La commune est dotée d'un dispositif d'assainissement collectif. Le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire pour les particuliers rejetant des eaux usées domestiques. Au vu des prescriptions précédemment établies, le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un pré-traitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau.

Toutefois, et en cas de non possibilité de raccordement au réseau collectif ou en l'absence de celui-ci, l'assainissement individuel peut être autorisé sous réserve que les eaux usées soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités techniques et administratives prévues au règlement d'assainissement non collectif du syndicat compétent. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Eaux pluviales : Les eaux de ruissellements relatives à toute construction et surface imperméabilisée nouvelle devront être raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales dès lors qu'il existe. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement et la qualité des eaux pluviales tels qu'ils

étaient avant leur imperméabilisation. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être canalisées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel. Un stockage est possible sur la parcelle. En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ne sera admis.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En zone N :

En limite des zones U et AU, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment au faitage divisé par deux ($D \geq H/2$) avec un minimum de 5 mètres.

Dans les autres cas, les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite ;
- soit en retrait des limites séparatives. Celui-ci sera au moins égal à 5 mètres.

Nonobstant les paragraphes précédents, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation.

En zone Ne :

Les constructions peuvent s'implanter librement.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

En zone Ne :

L'emprise au sol des constructions sera de 500 m² maximum sur l'unité foncière.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En zone N :

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 10 mètres.

En zone Ne :

Non réglementé.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur. Des adaptations sont possibles si des motifs techniques et architecturaux s'opposent à l'application rationnelle du règlement.

Les caractères particuliers de l'architecture ancienne ne rentrant pas dans le cadre du règlement sont à conserver à l'identique.

Les caractères dominants obligatoires de la construction sont les suivants :

Implantation du bâti

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le raccord au terrain naturel se fera par création de mouvements de terrain de grande amplitude autour de la construction dont l'aspect final devra présenter un modelé naturel et s'intégrer dans le paysage environnant sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion avec l'aménagement prévu dument justifié.

Architecture

En zone Ne : L'architecture et les volumes des constructions doivent rester simples et devra être compatible avec l'architecture des bâtiments voisins et de la typologie des bâtisses isolées caractéristiques du secteur.

Toitures

En zone N :

- Les toitures seront exécutées exclusivement avec les matériaux traditionnels utilisés dans le pays.
- Les toitures seront simples et sans décrochements excessifs d'une pente comprise entre 30 et 35 %.

En zone Ne :

La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminée en tenant compte des éléments correspondant aux bâtiments voisins et à l'aspect de la silhouette urbaine générale dans son paysage.

Nonobstant le paragraphe précédent, les extensions de bâtiments existants pourront avoir le même aspect que la construction principale.

Rapport vide/plein

En zone Ne : Pour les constructions à usage d'habitation, dans le cas général, les parties pleines des façades doivent dominer les vides. Il peut être autorisé, dans le cas de projet architectural particulièrement étudié, des baies vitrées plus importantes, sous réserve d'une bonne adaptation de la construction à l'environnement immédiat.

Caractère et expression des façades

Elles doivent être en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines et l'environnement naturel, paysager ou patrimonial environnant.

Clôtures

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent la hauteur est limitée à 1.20m. Les clôtures seront réalisées sous la forme d'un grillage de grande maille ou d'une barrière d'aspect bois composée d'un double lisse horizontal doublé d'une haie libre d'essences locales.

Signalisation et publicité

Toute signalisation et les panneaux publicitaires sur mur ou sur poteau sont interdits, sauf les enseignes commerciales. Celles-ci auront un aspect sobre et seront plaquées en façade et/ou posées perpendiculairement sur un bras métallique dans les limites du rez-de-chaussée (débord maximum hors tout c'est-à-dire fixations comprises : 0.80 mètres et n'excédant pas 1/10^e de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

Energie renouvelable

Les capteurs solaires sont autorisés en toiture dans la limite de 50% de la surface de toiture et intégrés dans le plan de toit (c'est-à-dire non saillant et ne dépassant pas la tuile de couvert dans le plan).

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les aires naturelles, les plantations existantes doivent être maintenues au maximum ou remplacées par des essences locales.

Les installations et travaux divers doivent être enterrés ou masqués par des « écrans végétaux » plantés d'essences locales.

Les structures existantes des chemins, fossés, talus, clapiers et terrasses naturelles seront entretenus afin de préserver ce patrimoine local qui a une fonction économique, écologique et une valeur paysagère.

Concernant les espaces minéraux, les matériaux devront être adaptés aux contraintes d'usage et d'entretien. Ils devront aussi être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

ARTICLE N 14 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE N 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.