

# COMMUNE DE PEONE VALBERG

Département des Alpes-Maritimes - 06



## PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

# 3

## RÈGLEMENT

Prescription du PLU :	07-06-2013
Arrêté le :	24-03-2017
Enquête publique :	du 24-07-2017 au 23-08-2017
Approuvé le :	20-10-2017

Modifications	Mises à jour
Modification simplifiée n°1 : 2 avril 2025	n°1 du 1er août 2019
	n°2 du 13 décembre 2022

# REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

**REGLEMENT**



# SOMMAIRE

<b><u>DISPOSITIONS GENERALES</u></b> .....	<b>3</b>
<b><u>LEXIQUE</u></b> .....	<b>10</b>
<b><u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u></b> .....	<b>16</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	22
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC .....	28
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD .....	35
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....	40
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US .....	45
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UTs .....	49
<b><u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u></b> .....	<b>53</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	54
<b><u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u></b> .....	<b>58</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	59
<b><u>ANNEXES</u></b> .....	<b>64</b>

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

## **ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Outre sa partie écrite, il comprend les documents graphiques du règlement délimitant les différentes zones mentionnées à l'article 3 ci-dessous et autres prescriptions réglementaires et particulières applicables dans les secteurs mentionnés.

Le règlement comprend également en annexe du présent règlement, la liste des éléments du patrimoine bâti

Afin d'identifier la règle applicable, il convient de déterminer la zone considérée et, le cas échéant les dispositions applicables du document graphique du règlement et les dispositions particulières.

Les dispositions à prendre en compte sont alors celles applicables à la zone en vertu des dispositions générales et les dispositions liées à la zone, complétées ou modifiées par les dispositions particulières du règlement applicables dans certaines zones ou certains secteurs.

## **ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT**

Sont et demeurent applicables au territoire communal, les règles générales de l'urbanisme prévues au chapitre I, du titre I du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30, comme inscrit à l'article R.111-1 du même code.

Sont également applicables, nonobstant le présent règlement, les dispositions d'urbanisme édictant des règles relatives à l'occupation du sol ayant leur fondement dans le code de l'urbanisme, et notamment les règles applicables pour l'aménagement et la protection de la montagne.

Demeurent également applicables les dispositions rappelées à titre d'information dans les annexes du plan local d'urbanisme, et notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol, les dispositions des plans de préventions des risques naturels, etc...

## **ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le présent règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

Les zones urbaines :

- La zone UA, zone urbaine correspondant à l'urbanisation historique dense du village de Péone (UA) et du hameau de Cambarionne (UAb),
- La zone UB, correspond à la zone urbaine à vocation mixte, support de développement urbain dense de la station de Valberg. Elle comprend deux secteurs UBa et UBb correspondant à l'intensité de la densité urbaine et des hauteurs.
- La zone UC, zone urbaine correspondant à de l'habitat groupé ou individuel, en continuité des espaces urbains denses à vocation mixte de la station de Valberg et son secteur UCa d'habitat continu correspondant en partie à l'ancien lotissement de l'Entasse.
- La zone UD, zone urbaine d'habitat individuel à vocation résidentielle,
- La zone UE, zone urbaine à vocation d'équipements publics et collectifs. Elle comprend un secteur UEm à vocation mixte équipements et logements pour actifs.
- La zone US, zone urbaine correspond aux installations et équipements sportifs (parc des sports, piscine, terrain de tennis et de basket, jardin d'enfants, ....)
- La zone USt correspond aux installations liées aux équipements de la station de Valberg, sur le site de Garibeuil (école de ski en hiver et point rencontre en été, restaurant d'altitude et aux hébergements touristiques existants.
- La zone agricole (A), est destinée à protéger les terres agricoles en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique.

- Les zones naturelles (N), zones destinées à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique.  
Elles comprennent des sous-secteurs qui ont pour vocation de conserver leur caractère naturel tout en accueillant des constructions et/ou aménagements spécifiques :
  - o Na, correspondant à l'altiport,
  - o Nc, correspondant au cimetière du village de Péone,
  - o Ne, correspondant à l'école des neiges de Valberg,
  - o Nm correspondant au Parc National du Mercantour
  - o Np, correspondant à la création de parkings publics à Péone et à Valberg,
  - o Ns, correspondant aux installations et constructions liées à la station de Valberg (remontées mécaniques, locaux techniques, billetterie, buvettes, ...)
  - o Nts, correspondant à la station d'épuration à Valberg,
  - o Nt, aux installations touristiques du village de Péone (camping-caravaning)
  - o NL, installations et équipements liés aux activités sportives sans création de surface de plancher.

Sur les plans figurent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (article L.151-41 du Code de l'urbanisme).
- Les éléments de patrimoine à protéger (L.151-19 du Code de l'urbanisme).
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme).
- Les zones de risques (PPR inondation, incendie de forêt et mouvement de terrain).
- Les secteurs soumis à des aléas mouvements de terrain de grande ampleur non répertoriés, à ce jour, sur un document réglementaire.
- Les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) (L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme).

## **ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le présent règlement 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.

## **ARTICLE 5 – DEROGATIONS**

En vertu de l'article L.152-4 du Code de l'Urbanisme, il peut être dérogé aux dispositions du présent règlement afin de permettre :

1. La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
2. La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
3. Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

En vertu de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, il peut être dérogé aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1. La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
2. La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

#### **ARTICLE 6 – TRAVAUX SUR DES IMMEUBLES BATIS EXISTANTS**

Lorsqu'un immeuble bâti existant à la date d'approbation du plan local d'urbanisme n'est pas conforme aux dispositions édictées par le présent règlement, ne peuvent être autorisés sur cet immeuble que les travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de ces immeubles avec ledit règlement ou qui sont étrangers aux dispositions du présent règlement.

#### **ARTICLE 7 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA RECONSTRUCTION OU RESTAURATION DE CERTAINS BATIMENTS**

En vertu de l'article L.111-14 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.

En vertu de l'article L.111-23 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

#### **ARTICLE 8 – OUVRAGES TECHNIQUES LIES ET NECESSAIRES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Par dérogation aux articles 4 à 17 des dispositions applicables à chacune des zones du PLU, les constructions et installations ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs nécessitant des dispositions particulières indispensables en raison de leur nature, de leur usage ou de leur fonctionnement sont autorisés sous réserve de leur bonne insertion dans le site.

#### **ARTICLE 9 – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS SOUMIS A UN RISQUE NATUREL ET/OU TECHNOLOGIQUE**

Sont applicables, en complément des règles des zones, des dispositions générales et des dispositions particulières du règlement :

- Au vu du risque sismique, les dispositions du décret du 22 octobre 2010 entré en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2011 qui définit la classification et les règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » en application de l'article R.563-5 du Code de l'Environnement,
- Au vu du risque mouvements de terrains et du risque d'inondation, les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles de mouvements de terrain et de crues torrentielles approuvé par arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> septembre 2008,
- Au vu de l'aléa retrait-gonflement des terrains argileux, le niveau de l'aléa indiqué dans le porté à connaissance de l'Etat du 27.01.2012.

Dans le cas de prescriptions ayant le même objet, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

Les dispositions des Plans de Préventions des Risques Naturels prévisibles de mouvements de terrains et de crues torrentielles sont disponibles en annexe du présent dossier de PLU.

#### **ARTICLE 10 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS SOUMIS A UNE/DES SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES**

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant l'utilisation du sol sont des limitations administratives au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques en application de législations particulières en vue notamment de préserver le fonctionnement de certains équipements publics, le patrimoine naturel ou culturel ainsi que la salubrité et la sécurité publique.

L'ensemble des Servitudes d'Utilité Publique instituées à ce jour sur le territoire communal sont annexées au dossier de PLU.

## **ARTICLE 11 –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISES CLASSES**

En vertu des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU classe les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer comme espace boisé classé (EBC).

Les espaces boisés classés sont identifiés sur le document graphique.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il peut être fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

## **ARTICLE 12 –DISPOSITIONS APPLICABLES SUR LES ELEMENTS DU PATRIMOINE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

L'article L.151-19 du Code de l'urbanisme dispose que :

Article L.151-19 : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un élément de patrimoine doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des autorisations d'exécution de travaux prévues à l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme. Le permis de démolir leur est applicable au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Le tableau répertoriant les éléments de patrimoine à protéger sont annexés au présent règlement. Pour l'ensemble des éléments de patrimoine bâti à protéger, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine architectural à protéger dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la protection générale de cet élément ou qu'ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément.

Les travaux réalisés doivent notamment permettre de :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles de la construction en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité ou de sécurité ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine de la construction ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de la construction existante ;
- Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec le caractère de la construction existante ;
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats de la construction un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales de la construction existante.

Si la construction a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'elle a subies.

## **ARTICLE 13 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

Conformément à l'article R.111-4, « *le 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* ».

En vertu de cet article et conformément aux dispositions du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, toute demande d'autorisation d'utilisation des sols (permis de construire, permis de démolir...) ne pourra être accordée qu'après examen du dossier par le Préfet de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie) et éventuellement après exécution des prescriptions émises sur des parcelles concernées par un site archéologique.

La liste et le plan repérant les éléments du patrimoine archéologique connus à ce jour sont annexés au dossier de PLU.

## **ARTICLE 14 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE ET AUX MAJORATION DE VOLUME CONSTRUCTIBLE POUR LA REALISATION DE PROGRAMMES DE LOGEMENTS COMPORTANT DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX**

Non réglementé pour la commune de Péone.

## **ARTICLE 15 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS DANS L'ATTENTE DE L'APPROBATION D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL**

Non réglementé pour la commune de Péone.

## **ARTICLE 16 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS SOUMIS A UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

En vertu des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme, le PLU définit des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur deux secteurs particuliers : Le secteur Falot et le secteur Garibeuil, délimités tous deux sur le document graphique.

Dans ces secteurs, des orientations d'aménagement et de programmation ont été fixées de manière écrite et graphique. Les dispositions écrites et graphiques applicables sur ces secteurs constituent la pièce n°6 du dossier de PLU.

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles. Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement.

## **ARTICLE 17 – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ESPACES ET SECTEURS CONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES ET A LA TRAME VERTE ET BLEUE**

La trame verte et bleue communale est composée :

- Des espaces naturels : secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment

du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels, de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues,

- Des espaces agricoles : secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles,
- Des cours d'eau,

Cette trame verte et bleue est représentée sur le document graphique par l'ensemble des zones N, des zones A.

**Afin de protéger la trame verte et bleue communale, les dispositions suivantes s'appliquent :**

Pour l'ensemble des zones A et N :

- Les accès et les voies nouvelles doivent limiter au strict minimum leur emprise, sauf impossibilité technique. Ces voiries doivent présenter, dans la limite de contraintes techniques, des caractéristiques permettant d'assurer les échanges de part et d'autres des voies au droit des axes des talwegs au moyen d'ouvrage de franchissement de type buse ou dalot d'un diamètre à minima de 30cm pour permettre le passage de la petite faune,
- La création de nouvelles voies ou de nouveaux accès sera limitée aux voies et accès strictement nécessaires aux constructions autorisées liées et né nécessaires aux activités agricoles, agropastorales et forestières,
- Les fossés enherbés de part et d'autre de la voirie sont à privilégier,
- Dans le cadre de l'extension d'une construction, la surélévation ou l'aménagement des volumes existants sont privilégiés à l'augmentation de l'emprise au sol,
- L'imperméabilisation par les éléments annexes à l'habitation (terrasses, voies d'accès, aires de stationnement,...) doit être la plus réduite possible,
- Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune,
- Les clôtures devront respecter une hauteur maximale fixée à 1.30m. Les clôtures en mur-bahut doivent être aménagées pour permettre la circulation de la petite faune,
- Les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer du haut vers le bas et équipés d'un dispositif permettant de diriger les faisceaux lumineux uniquement vers le sol,
- Les boisements doivent être conservés dans la mesure du possible.
- Toute construction ou installation nouvelle doit se tenir à l'écart des lisières boisées et à 3 mètres de la crête des berges des ravins, talwegs et cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

# LEXIQUE

**Accès :**

Accès du terrain d'assiette du projet : l'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Accès aux voies publiques : l'accès aux voies publiques peut s'effectuer par une voie privée ou par une portion de terrain privé.

**Acrotère :**

Elément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

**Alignement :**

Limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé. Dans le cas des voies privées, l'alignement est la limite séparative entre l'espace commun (voie, chemin piéton, piste cyclable, espaces verts, etc.) et le terrain d'usage privatif.

**Annexe :**

Bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos...).

**Arbres de haute futaie (ou de haute tige) :**

Un arbre de haute futaie est un arbre qui s'élève à une hauteur minimum de 5 m ou qui a un tronc de 80 cm de circonférence minimum à 1 m du sol.

Les arbres plantés en tant qu'arbres de haute tige dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme accordée seront dès lors considérés comme répondant à la définition des arbres de haute tige existants à conserver.

Seuls les arbres de haute tige en mauvais état phytosanitaire ou présentant un risque avéré pour la sécurité des personnes ou de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risque de chute notamment), pourront être abattus et remplacés par des arbres de même essence ayant une « force » minimum de « 20-25 ». Dans tous les cas, lesdits arbres ne pourront être abattus que si l'abattage constitue l'unique solution pour pallier tout risque ou dommage.

Types d'arbres : les différents types d'arbres de haute tige auquel il est fait référence dans le présent règlement sont les espèces locales ou méditerranéennes.

**Bande de constructibilité :**

La bande de constructibilité correspond à la portion du terrain d'assiette du projet, bordant les emprises publiques et voies.

La profondeur de la bande de constructibilité est mesurée horizontalement et perpendiculairement à la voie ou à l'alignement existant et futur.

**Bâtiment :**

Volume construit au-dessus du sol, avec ou sans fondation, aménageable pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel, touristique, sportive ou de loisirs, commercial ou agricole, ...

**Clôture** : ouvrage destiné à séparer deux espaces, le plus souvent, deux propriétés. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant être édiflée en retrait de cette limite pour des raisons diverses.

**CINASPIC :**

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elles recouvrent les destinations correspondant notamment aux catégories suivantes :

- Les locaux affectés aux services municipaux, communautaires, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil et au renseignement du public,

- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation, ...),
- Les crèches et haltes garderies,
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
- Les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur,
- Les établissements de santé publics : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), dispensaires,
- Les établissements de santé privés d'intérêt collectif (ESPIC). Ces ESPIC sont gérés par des personnes morales de droit privé, qui poursuivent un but non lucratif (association ou fondation) et s'engagent à respecter certaines garanties (prévues à l'article L.6164-22 du Code de la santé publique et reprise notamment sous la forme d'un projet institutionnel),
- Les établissements d'action sociale ou médico-sociale publics ou privés d'intérêt collectif à but non lucratif,
- Les établissements de santé de type Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD), cliniques, etc.
- Les établissements culturels et les salles de spectacle, les cinémas, les casinos de jeux,
- Les établissements sportifs à caractère non commercial,
- Les équipements sportifs structurants ou stades,
- Les aménagements liés aux activités de sport et de loisirs,
- Les parcs des expositions,
- Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

#### **Commerce :**

Commerce de détail : commerce qui vend essentiellement des produits à l'unité à des consommateurs pour un usage domestique ; le « e-commerce » correspondant à la définition ci-après constitue un commerce de détail.

Commerce de gros : commerce qui vend essentiellement des produits à destination des professionnels.

#### **Conception bioclimatique :**

Conception spécifique du bâti en termes de compacité, d'orientation, de traitement des façades et des ouvertures, etc... afin d'améliorer les performances énergétiques de la construction.

#### **Construction :**

Constructions soumises au permis de construire qui sont définies par le Code de l'Urbanisme.

#### **Construction à usage d'hébergement hôtelier :**

Il s'agit des constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs et de services propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil,...).

#### **Construction à usage d'artisanat :**

Elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.

#### **Constructions à usage de commerces :**

Elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent ainsi de la catégorie « commerce » alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreront dans la catégorie « bureaux ».

#### **Contigu :**

Des constructions sont contiguës lorsque leurs façades ou pignons sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, un porche ou un angle de construction ne constituent pas des constructions contiguës.

#### **Emprise au sol :**

Conformément à l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction existante ou à bâtir, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les balcons, les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Sont ainsi incluses : la surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction (garage et annexe compris) ainsi que les surfaces non closes couvertes par un toit et soutenues par des poteaux.  
Sont ainsi exclues : les voies d'accès, les rampes d'accès, les aires de stationnement non couvertes, les piscines ainsi que les terrasses qui ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes.

La notion d'emprise au sol ne s'applique pas aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle précisée à l'article 7 du règlement,

Le coefficient d'emprise au sol est égal au rapport de l'emprise au sol définie ci-dessus à la surface de l'unité foncière classée dans le même secteur constructible et hors emplacement réservé.

#### **Emprises publiques :**

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).

#### **Espace boisé classé :**

Les PLU peuvent classer comme Espace Boisé Classé (EBC), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Situé dans une zone urbaine, l'EBC est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire. Il peut être fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

**Espace vert** : espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales et pouvant être aménagés (pelouses, plantations, allée de jardin non dallée ou cimentée,...).

#### **Façade :**

Les façades d'un bâtiment sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol.

Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, oriels, corniches...). Dans le cas de plusieurs façades, c'est celle qui règne sur la plus grande longueur mesurée horizontalement qui est retenue. Une façade peut comporter une ou plusieurs ouvertures.

#### **Gabarit :**

Le gabarit définit le volume maximal à l'intérieur duquel doit s'inscrire le projet de construction.

#### **Installation classée pour la protection de l'environnement (soumise à déclaration ou à autorisation) :**

Au sens de l'article L.511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations classées, « [...] les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des

*paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. »*

Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles ter et 4 du Code Minier.

**Intérêt général :**

Les constructions et installations d'intérêt général correspondent à des équipements d'usage collectif à vocation, notamment, éducative, culturelle, de loisirs, sociale, sanitaire, hospitalière, de sécurité, d'infrastructure.

**Limite d'emprise publique et de voie :**

La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

**Limite séparative :**

Elle est la limite entre deux propriétés privées.

La limite séparative latérale aboutie à une emprise publique ou une voie. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit à aucune emprise publique ou voie.

**Loggia :** balcon ouvert et abrité encastré dans une façade.

**Murs :** ouvrage dont la fonction est de délimiter deux espaces.

**Mur de soutènement :** mur qui a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols de deux fonds riverains ne sont pas au même niveau (y compris sur la même unité foncière). Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives au mur de clôture ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement celui qui n'a pas pour objet de corriger la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais.

**Performance énergétique des bâtiments :**

La performance énergétique des bâtiments dans le cadre de la Directive pour la performance énergétique des bâtiments est la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour répondre aux différents besoins liés à une utilisation standardisée du bâtiment. La Haute Performance Énergétique est un ensemble de labels officiels français qui rend compte des performances énergétiques, sanitaires et environnementales d'un bâtiment au niveau de sa conception et de son entretien.

**Pergola :** ouvrage constitué d'une ossature faite de poteaux ou colonnes supportant des poutres ou barres horizontales et constituant une structure ouverte destinée à servir de support à la végétation ou à une couverture légère. Elle n'est pas comprise dans le calcul d'emprise au sol des constructions.

**Réhabilitation :** action de réaménagement de l'intérieur d'un bâtiment afin d'en améliorer le confort, de l'adapter aux technologies modernes, de l'adapter à une nouvelle fonction, etc. L'aspect extérieur du bâtiment est toutefois préservé.

**Rénovation :** action d'amélioration d'une ou plusieurs parties d'un bâtiment pour des enjeux sanitaires, sécuritaires, de mises aux normes ou d'amélioration des performances énergétiques du bâtiment.

**Retrait :**

Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative, ou d'une emprise publique ou d'une voie. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative, ou à l'emprise publique ou à une voie.

Une marge de recul correspond à un retrait.

**Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services public :**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics concernent toutes les constructions édifiées pour le compte de l'Etat ou tout autre collectivité publique : énergie, eau potable, télécommunication, transports, services postaux, défense incendie, etc.

**Surface de plancher :**

Conformément à l'article R.111-22 du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**Terrain d'assiette du projet :**

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un seul et même propriétaire délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

**Trame Verte et Bleue :**

La Trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements, tels que le Plan Local d'Urbanisme Elle constitue un outil d'aménagement durable du territoire.

La Trame verte et bleue contribue à l'état de conservation favorable des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau.

**Unité foncière :**

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.

## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U)**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

---

*La zone UAa correspond au village de Péone elle comprend un sous-secteur UAb correspondant aux hameaux de Cambarionne à Valberg et des Amignons entre Valberg et le village de Péone.*

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Hors des zones soumises à des risques naturels d'inondation, de mouvements de terrain et de séisme, sont interdites :**

- Les exploitations agricoles,
- Les exploitations forestières.
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les entrepôts de toutes natures,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les serres,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes ou de résidences démontables,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UA 2,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les dépôts sauvages de toutes natures (ferrailles, matériaux de récupération ou de véhicules, ...).
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UA 2.

### ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Hors des zones soumises à des risques naturels d'inondation, de mouvements de terrain et de séisme, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens,
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.

**Dans les secteurs soumis à un risque naturel crues torrentielles ou de mouvements de terrain, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 9 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU.**

### **ARTICLE UA 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé.

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UA 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies existantes ou projetées.

### **ARTICLE UA 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

Les garages, annexes et piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

### **ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE UA 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UA 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus des constructions ne pourra excéder 11 mètres.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,70 mètre de hauteur à partir du sol existant.

#### **Dispositions particulières :**

- Les reconstructions totales ou partielles ne peuvent aboutir à des modifications de hauteur supérieures de 50 cm (en plus ou en moins) par rapport à la hauteur des bâtiments voisins.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UA 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **Dispositions générales :**

Les constructions nouvelles ou les réparations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de ce secteur ni les perspectives urbaines.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible. Notamment, les constructions annexes doivent être incorporées aux constructions principales et réalisées dans les mêmes matériaux.

### **Dispositions particulières :**

#### **1. Les façades :**

Elles n'auront qu'un seul aplomb depuis l'éégout du toit jusqu'au sol et seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions anciennes. Seuls les enduits talochés ou redressés à la truelle seront admis.

Les enduits dits « tyroliens » ou projetés mécaniquement sont interdits.

Les façades pourront cependant être lissées au mortier de chaux naturelle, sans emploi de ciment foncé.

Les façades sur rues et sur cour des constructions devront être constituées de matériaux traditionnels de la région.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être placées verticalement.

#### **2. Les ouvertures :**

Elles respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, exceptionnellement carrées).

Toutefois la réalisation des baies horizontales pour les séchoirs ou loggias sous toitures des combles est autorisée.

Les baies devront être obturées par des persiennes développantes, à l'exclusion des volets brisés ou des volets roulants, sauf en cas de réhabilitation de l'existant. Elles seront à lames rases pour la partie d'habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes.

#### **3. Les saillies :**

Toute saillie est interdite à l'exclusion de la saillie des toitures (mur gouttereau uniquement) et celle des balcons sur la voie publique qui pourra être exceptionnellement admise à partir du 1<sup>o</sup> étage (2<sup>ème</sup> niveau) et sur une profondeur maximale de 90cm.

Chaque balcon ne peut être établi sur un seul niveau et devant une seule ouverture.

Les balcons doivent avoir la forme traditionnelle et être constitués par une armature métallique avec des consoles en fer forgé soutenant une plaque de marbre ou d'ardoise.

Sont interdits les balcons saillants en béton armé, les faux linteaux en bois, les rangs de tuiles au-dessus des linteaux ou en appui des fenêtres, les écrans horizontaux ou verticaux en maçonnerie, amiante ciment ou matière plastique.

Les garde-corps seront en fer forgé et constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque. Tous les éléments de placage extérieur, quels que soient les matériaux sont interdits.

#### **4. Les toitures :**

Les toitures doivent être à 2 pans, de pentes réalisées conformément aux normes et usages de construction et comprises en 80 et 90 %.

Les couvertures doivent être réalisées en bardeaux de bois ou en bac acier couleur gris lauze RAL 7006.

Les arrêts de neige devront être réalisés sur le pan de toiture surplombant le domaine public.

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées.

Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons.

#### **5. Superstructures :**

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées.

Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons mais en aucun cas de tuyaux, d'amiante ciment ou de tôles.

#### **6. Coloration :**

Les murs et enduits extérieurs pourront être peints ou teintés dans la masse.  
L'emploi du vernis est interdit sauf pour les portes d'entrée des habitations.

#### **7. Capteurs solaires :**

Ils sont autorisés dans le secteur à condition d'assurer leur intégration dans la composition architecturale et le site. Leur surface est limitée à 30% de la surface de la toiture sur laquelle ils s'implantent.

### **ARTICLE UA 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER**

La zone UA est concernée par des prescriptions relatives à des éléments du patrimoine à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles sont identifiées sur le plan de zonage, détaillées à l'article 12 des dispositions générales et annexées au présent règlement.

### **ARTICLE UA 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (l'isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement, récupération des eaux pluviales des toitures pour l'arrosage des jardins et l'utilisation dans les sanitaires...) est encouragée.

Chaque nouvelle construction devra respecter les dispositions de la réglementation thermique (RT) en vigueur. Dans cette démarche, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovants en matière d'aspect et de techniques de construction pourra être autorisé sous réserve de respecter les sites et paysages et de s'y intégrer.

Par leur architecture et leur implantation, toutes les constructions neuves devront participer à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, capteurs solaires intégrés, etc.

### **ARTICLE UA 12 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE UA 14 – ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

### **ARTICLE UA 15 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS**

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

**Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable conformément à la réglementation en vigueur.

**Eaux pluviales :**

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

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

**Autres réseaux :**

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades ou enterrés lorsque cela est possible techniquement.

**ARTICLE UA 16 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction requérant des réseaux de communication électronique doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique adapté à son futur raccordement.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

---

**La zone UB correspond à la zone urbaine à vocation mixte, support de développement urbain dense de la station de Valberg.**

**Elle comprend deux sous-secteurs différenciés au vu de leur hauteur et de leur densité.**

- **Le secteur UBa constitue le secteur le plus dense**
- **Le secteur UBb constitue le secteur le moins dense.**

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Hors des zones soumises à des risques naturels d'inondation, de mouvements de terrain et de séisme, sont interdites :**

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les entrepôts de toutes natures.
- Les habitations légères de loisirs,
- Les serres,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes ou de résidences démontables,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UB 2,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les dépôts sauvages de toutes natures (ferrailles, matériaux de récupération ou de véhicules, ...).
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UB 2.

### ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Hors des zones soumises à des risques naturels d'inondation, de mouvements de terrain et de séisme, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens,
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- Les rez-de-chaussées figurant le long de l'avenue de Valberg ne pourront faire l'objet d'un changement de destination pour de l'habitat lorsqu'il s'agit d'une activité existante de commerces, services ou artisanat.

**Dans le périmètre faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation** définie conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, les constructions, installations et travaux y prenant place doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés en pièce n°6 du présent dossier de PLU.

**Dans les secteurs soumis à un risque naturel crues torrentielles ou de mouvements de terrain,** tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 9 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU.

### **ARTICLE UB 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé.

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UB 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

### **ARTICLE UB 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **1 - Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :**

Les bâtiments doivent s'implanter sur les limites séparatives ou bien à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

#### **2 - Implantation par rapport aux limites de fond de propriété:**

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites de fond de parcelle au moins égale à 3 mètres.

#### **3 - Dispositions communes aux § 1 et 2 :**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

### **ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE UB 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- 60 % de la totalité de l'unité foncière dans le secteur UBa ;
- 50% de la totalité de l'unité foncière dans le secteur UBb.

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles du présent article.

## **ARTICLE UB 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Secteur UBa :**

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder 15 m (R+4).

Elle comprend la hauteur des combles mesurée depuis l'égout du toit jusqu'au sommet de la construction. Celle-ci ne pourra excéder 3 mètres.

### **Secteur UBb :**

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder 9 m (R+3).

Elle comprend la hauteur des combles mesurée depuis l'égout du toit jusqu'au sommet de la construction. Celle-ci ne pourra excéder 3 mètres.

La hauteur fixée ci-dessus, relative aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE UB 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

### **1 - Les constructions**

Elles doivent s'efforcer à la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile.

L'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au minimum.

### **2 - Les façades**

Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausse briques, faux bois, etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales.

### **3 - Les ouvertures**

La position des ouvertures doit répondre à des impératifs constructifs ou fonctionnels.

### **4 - Les toitures**

Les couvertures seront en bardeaux de bois ou en bac acier gris lauze 7006.

Des arrêts neige doivent être installés lorsque la pente du toit déverse les eaux vers une voie publique ou privée.

### **6 - Coloration**

Les enduits seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur (le blanc est interdit en grande surface).

### **7 - Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques**

Ils seront intégrés dans la composition architecturale.

### **8 - Les compteurs EDF - GDF - EAU**

Ils seront masqués et intégrés dans un élément architectural.

### **9 - Les gouttières**

Les gouttières devront être en zinc ou en cuivre.

## **ARTICLE UB 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER**

La zone UB est concernée par des prescriptions relatives à des éléments du patrimoine à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles sont identifiées sur le plan de zonage détaillées à l'article 12 des dispositions générales et annexées au présent règlement.

## **ARTICLE UB 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (l'isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement, récupération des eaux pluviales des toitures pour l'arrosage des jardins et l'utilisation dans les sanitaires...) est encouragée.

Chaque nouvelle construction devra respecter les dispositions de la réglementation thermique (RT) en vigueur. Dans cette démarche, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovants en matière d'aspect et de techniques de construction pourra être autorisé sous réserve de respecter les sites et paysages et de s'y intégrer.

Par leur architecture et leur implantation, toutes les constructions neuves devront participer à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, capteurs solaires intégrés, etc.

## **ARTICLE UB 12 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

### **1. Espaces boisés classés**

Non réglementé.

### **2. Préservation des arbres existants et nouvelles plantation**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 6 places de stationnement.

### **3. Surfaces minimales d'espaces verts**

**Dans le secteur UBa**, un coefficient de végétalisation fixé à 25 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts.

**Dans le secteur UBb**, un coefficient de végétalisation fixé à 35 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts.

## **ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **Dispositions générales :**

Les aires de stationnement, (y compris pour les "deux-roues"), et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le cas d'extension de constructions existantes, les normes ci-dessous ne s'appliqueront qu'aux extensions projetées.

### **Stationnement des véhicules motorisés :**

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement pour 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée ;

- pour les constructions à usage de bureaux et de services et de commerces 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée ;
- pour les restaurants : 1 place pour 20m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- pour les hôtels, 1 place de stationnement par unité d'hébergement ;
- pour les résidences de tourisme, 1 places de stationnement pour unité d'accueil et 5 places supplémentaires par tranche de 20 unités ;
- pour les établissements recevant du public, 1 place de stationnement pour 10 personnes pouvant être accueillies.

#### **Stationnements des vélos, véhicules hybrides ou électriques :**

L'ensemble des constructions autorisées dans la zone doivent disposer d'un nombre de place, d'une surface et de dispositifs minimum nécessaires pour les stationnements des vélos, véhicules hybrides et électriques conformément à la réglementation en vigueur.

Pour le stationnement des véhicules hybrides, il est exigé 1 borne de rechargement.

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE UB 14 – ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies privées, doivent être adaptées aux opérations desservies.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Tout projet d'aménagement de voies nouvelles doit garantir le confort des déplacements à pied et/ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

Des surfaces libres devront être aménagées pour assurer le stockage de la neige.

### **ARTICLE UB 15 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS**

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Eaux pluviales :**

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

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

**Autres réseaux :**

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades ou enterrés lorsque cela est possible techniquement.

**Collecte des ordures ménagères :**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

**ARTICLE UB 16 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction requérant des réseaux de communication électronique doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique adapté à son futur raccordement.

---

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

---

*La zone UC correspond à la zone urbaine d'habitat groupé ou individuel, en continuité des espaces urbains denses à vocation mixte de la station de Valberg.*

*La zone UC comprend un secteur UCa d'habitat continu, correspondant en partie à l'ancien lotissement de l'Entasse*

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Hors des zones soumises à des risques naturels d'inondation, de mouvements de terrain et de séisme, sont interdites :**

- Les habitations légères de loisirs,
- Les serres,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes ou de résidences démontables,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UC 2,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les dépôts sauvages de toutes nature (ferrailles, matériaux de récupération ou de véhicules, ...).
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UC 2.

### ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Hors des zones soumises à des risques naturels d'inondation, de mouvements de terrain et de séisme, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens,
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- Les rez-de-chaussées figurant le long de l'avenue de Valberg ne pourront faire l'objet d'un changement de destination pour de l'habitat lorsqu'il s'agit d'une activité existante de commerces, services ou artisanat.

**Dans le périmètre faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation** définie conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, les constructions, installations et travaux y prenant place doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés en pièce n°6 du présent dossier de PLU.

**Dans les secteurs soumis à un risque naturel crues torrentielles ou de mouvements de terrain,** tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 9 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU.

## ARTICLE UC 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

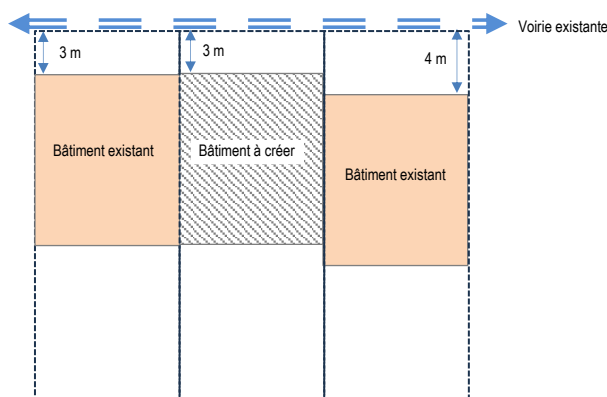
### ARTICLE UC 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement.

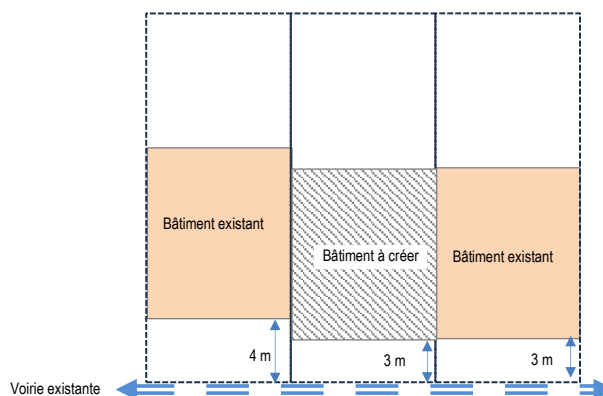
Uniquement dans le secteur UCa :

Les constructions devront s'implanter à l'alignement du bâtiment voisin le plus proche, avec au minimum un recul de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

En aval des voies :



En amont des voies :



Pour l'ensemble de la zone UC comprenant le secteur UCa :

Toutefois, les garages peuvent être implantés à 2 mètres de l'alignement lorsqu'ils sont édifiés en excavation dans les terrains situés en amont des voies. Ce recul peut être réduit si les conditions de visibilité sont suffisantes, de part et d'autre de leur entrée, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45°.

Toutefois dans le cas de surélévation ou de modification d'un bâtiment existant, la construction peut être édifiée à l'aplomb de la façade.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

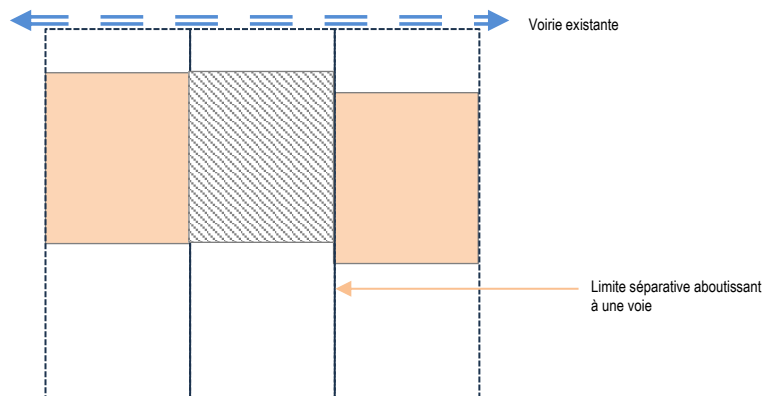
### ARTICLE UC 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### 1 - Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :

Les constructions doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

### Secteur UCa :

Les bâtiments doivent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.



## **2 - Implantation par rapport aux limites de fond de propriété**

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites de fond de parcelle au moins égale à 4 mètres.

### Secteur UCa :

Les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement du bâtiment voisin le plus proche.

## **3- Autres dispositions**

### Secteur UCa :

Les constructions situées sous le terrain naturel apparent ou originel avant terrassement peuvent s'implanter en limite de propriété sans pouvoir dépasser l'altimétrie du terrain d'origine.

### Pour l'ensemble de la zone UC comprenant le secteur UCa :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

## **ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

## **ARTICLE UC 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la totalité de l'unité foncière.

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles du présent article.

## **ARTICLE UC 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder 12 m (R+3).

Les combles seront limités à 1,80m.

Secteur Uca :

En aval des voies :

La hauteur frontale des constructions, mesurée à partir du niveau de la chaussée ne pourra excéder 6 m.

En amont des voies :

La hauteur frontale des constructions, mesurée à partir du niveau de la chaussée ne pourra excéder 10,50m.

**Pour l'ensemble de la zone UC comprenant le secteur UCa :**

Toutefois, le long de l'avenue Jean Ray, la hauteur des constructions située en aval de la voie ne pourra excéder la cote altimétrique de la chaussée.

Néanmoins, le long de cette voie :

- sur les façades qui donne sur cette route et sur un linéaire n'excédant pas 25% de la longueur du terrain, la hauteur des constructions mesurée jusqu'au sommet des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus ne devra pas excéder 3 mètres.
- sur les autres façades des constructions, la hauteur des constructions mesurée jusqu'au sommet des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus ne devra pas excéder 11 mètres.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,70 mètre de hauteur à partir du sol existant.

**ARTICLE UC 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

**1 - Les constructions**

Elles doivent s'efforcer à la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile.

L'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au minimum.

**2 - Les façades**

Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausse briques, faux bois, etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales.

**3 - Les ouvertures**

La position des ouvertures doit répondre à des impératifs constructifs ou fonctionnels.

**4 - Les toitures**

Les couvertures seront en bardeaux de bois ou en bac acier gris lauze 7006.

Toutefois, dans le secteur UCa :

Les toitures seront plates et à une seule pente d'environ 15%

Pour l'ensemble de la zone UC comprenant le secteur UCa :

Des arrêts neige doivent être installés lorsque la pente du toit déverse les eaux vers une voie publique ou privée.

#### 6 - Coloration

Les enduits seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur (le blanc est interdit en grande surface).

#### 7 - Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques

Ils seront intégrés dans la composition architecturale.

#### 8 - Les compteurs EDF - GDF - EAU

Ils seront masqués et intégrés dans un élément architectural.

#### 9 - Les gouttières

Les gouttières devront être en zinc ou en cuivre.

### **ARTICLE UC 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER**

San objet.

### **ARTICLE UC 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (l'isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement, récupération des eaux pluviales des toitures pour l'arrosage des jardins et l'utilisation dans les sanitaires...) est encouragée.

Chaque nouvelle construction devra respecter les dispositions de la réglementation thermique (RT) en vigueur. Dans cette démarche, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovants en matière d'aspect et de techniques de construction pourra être autorisé sous réserve de respecter les sites et paysages et de s'y intégrer.

Par leur architecture et leur implantation, toutes les constructions neuves devront participer à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, capteurs solaires intégrés, etc.

### **ARTICLE UC 12 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

#### **1. Espaces boisés classés**

Non réglementé.

#### **2. Surfaces minimales d'espaces verts**

Un coefficient de végétalisation fixé à 35% de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts.

### **ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

#### **Dispositions générales :**

Les aires de stationnement, (y compris pour les "deux-roues"), et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le cas d'extension de constructions existantes, les normes ci-dessous ne s'appliqueront qu'aux extensions projetées.

#### **Stationnement des véhicules motorisés :**

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et au minimum 1 place par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux et de services et de commerces 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée ;
- pour les restaurants : 1 place pour 20m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- pour les hôtels, 1 place de stationnement par unité d'hébergement ;
- pour les résidences de tourisme, 1 places de stationnement pour unité d'accueil et 5 places supplémentaires par tranche de 20 unités ;
- pour les établissements recevant du public, 1 place de stationnement pour 10 personnes pouvant être accueillies.

#### **Stationnements des vélos, véhicules hybrides ou électriques :**

L'ensemble des constructions autorisées dans la zone doivent disposer d'un nombre de place, d'une surface et de dispositifs minimum nécessaires pour les stationnements des vélos, véhicules hybrides et électriques conformément à la réglementation en vigueur. Pour le stationnement des véhicules hybrides, il est exigé 1 borne de rechargement.

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE UC 14 – ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies privées, doivent être adaptées aux opérations desservies.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Tout projet d'aménagement de voies nouvelles doit garantir le confort des déplacements à pied et/ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

Des surfaces libres devront être aménagées pour assurer le stockage de la neige.

### **ARTICLE UC 15 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS**

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Eaux pluviales :**

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

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

**Autres réseaux :**

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades ou enterrés lorsque cela est possible techniquement.

**Collecte des ordures ménagères :**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

**ARTICLE UC 16 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction requérant des réseaux de communication électronique doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique adapté à son futur raccordement.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

---

*La zone UD correspond à la zone urbaine d'habitat individuel.*

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Hors des zones soumises à des risques naturels d'inondation, de mouvements de terrain et de séisme, sont interdites :**

- Les commerces et activités de service (artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma),
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (Industrie, entrepôt, bureau, hôtel, résidence hôtelière, centre de congrès et d'exposition),
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes ou de résidences démontables,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UD 2,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les dépôts sauvages de toutes nature (ferrailles, matériaux de récupération ou de véhicules, ...).
- Les installations classées.

### ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Hors des zones soumises à des risques naturels d'inondation, de mouvements de terrain et de séisme, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ;

**Dans le périmètre faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation** définie conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, les constructions, installations et travaux y prenant place doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés en pièce n°6 du présent dossier de PLU.

**Dans les secteurs soumis à un risque naturel crues torrentielles ou de mouvements de terrain,** tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 9 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU.

### ARTICLE UD 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UD 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement.

Toutefois, les garages peuvent être implantés à 2 mètres de l'alignement lorsqu'ils sont édifiés en excavation dans les terrains situés en amont des voies. Ce recul peut être réduit si les conditions de visibilité sont suffisantes, de part et d'autre de leur entrée, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45°.

Toutefois dans le cas de surélévation ou de modification d'un bâtiment existant, la construction peut être édifiée à l'aplomb de la façade.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

### **ARTICLE UD 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

Les garages peuvent être implantés :

- Dans les terrains situés au niveau de la chaussée : à une distance de 5 mètres de l'alignement.
- Dans les terrains situés en contre-haut des voies : à 2 mètres minimum en retrait de l'alignement. Ce recul peut être réduit si les conditions de visibilité sont suffisantes. De part et d'autre de leur entrée, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45°.
- Dans les terrains situés en contrebas des voies : dans une bande comprise entre l'alignement et 5 mètres des voies, à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

### **ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE UD 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15 % de la totalité de l'unité foncière. Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

### **ARTICLE UD 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder 9 m (R+2). Elle comprend la hauteur des combles mesurée depuis l'égout du toit jusqu'au sommet de la construction. Celle-ci ne pourra excéder 3 mètres.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,70 mètre de hauteur à partir du sol existant.

## **ARTICLE UD 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

### **1 - Les constructions**

Elles doivent s'efforcer à la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile.

L'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au minimum.

### **2 - Les façades**

Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausse briques, faux bois, etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales.

### **3 - Les ouvertures**

La position des ouvertures doit répondre à des impératifs constructifs ou fonctionnels.

### **4 - Les toitures**

Les couvertures seront en bardeaux de bois ou en bac acier gris lauze 7006

Des arrêts neige doivent être installés lorsque la pente du toit déverse les eaux vers une voie publique ou privée.

### **6 - Coloration**

Les enduits seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur (le blanc est interdit en grande surface).

### **7 - Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques**

Ils seront intégrés dans la composition architecturale.

### **8 - Les compteurs EDF - GDF - EAU**

Ils seront masqués et intégrés dans un élément architectural.

### **9 - Les gouttières**

Les gouttières devront être en zinc ou en cuivre.

## **ARTICLE UD 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER**

La zone UD est concernée par des prescriptions relatives à des éléments du patrimoine à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles sont identifiées sur le plan de zonage, détaillées à l'article 12 des dispositions générales et annexées au présent règlement.

## **ARTICLE UD 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (l'isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement, récupération des eaux pluviales des toitures pour l'arrosage des jardins et l'utilisation dans les sanitaires...) est encouragée.

Chaque nouvelle construction devra respecter les dispositions de la réglementation thermique (RT) en vigueur. Dans cette démarche, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovants en matière d'aspect et de techniques de construction pourra être autorisé sous réserve de respecter les sites et paysages et de s'y intégrer.

Par leur architecture et leur implantation, toutes les constructions neuves devront participer à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, capteurs solaires intégrés, etc.

## **ARTICLE UD 12 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

### **1. Espaces boisés classés**

Non réglementé.

### **2. Préservation des arbres existants et nouvelles plantation**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 6 places de stationnement.

### **3. Surfaces minimales d'espaces verts**

**Dans le secteur UD**, un coefficient de végétalisation fixé à 65 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts.

## **ARTICLE UD 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **Dispositions générales :**

Les aires de stationnement, (y compris pour les "deux-roues"), et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le cas d'extension de constructions existantes, les normes ci-dessous ne s'appliqueront qu'aux extensions projetées.

### **Stationnement des véhicules motorisés :**

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou moins et 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE UD 14 – ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies privées, doivent être adaptées aux opérations desservies.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Tout projet d'aménagement de voies nouvelles doit garantir le confort des déplacements à pied et/ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

Des surfaces libres devront être aménagées pour assurer le stockage de la neige.

## **ARTICLE UD 15 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS**

### **Eau potable :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées, doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur. Ils doivent être conçus de façon à pouvoir mettre le circuit hors réseau et permettre un raccordement direct au réseau public si un futur réseau public venait à être réalisé.

### **Eaux pluviales :**

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

En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

### **Autres réseaux :**

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades ou enterrés lorsque cela est possible techniquement.

### **Collecte des ordures ménagères :**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

## **ARTICLE UD 16 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction requérant des réseaux de communication électronique doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique adapté à son futur raccordement.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

---

**La zone UE correspond principalement à une zone d'équipements collectifs d'intérêt public.**

**Elle comprend :**

- **Un secteur UE correspondant aux équipements structurants administratifs, culturels, scolaires et associatifs ;**
- **un secteur UEm correspondant à une zone urbaine de mixité fonctionnelle intégrant des logements pour actifs et des équipements communaux, notamment les ateliers municipaux ;**

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Hors des zones soumises à des risques naturels d'inondation, de mouvements de terrain et de séisme, sont interdites :**

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article UE 2,
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les entrepôts de toutes natures,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les serres,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes ou de résidences démontables,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UE 2,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les dépôts sauvages de toutes nature (ferrailles, matériaux de récupération ou de véhicules, ...).
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UE 2.

### ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Hors des zones soumises à des risques naturels d'inondation, de mouvements de terrain et de séisme, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs autorisés sur la zone ;
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens,
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics,

Dans le secteur UEm, uniquement :

- Les rez-de-chaussée seront occupés uniquement par des équipements collectifs d'intérêt public de type ateliers, garages communaux, locaux sociaux, sanitaires, vestiaires et douches, salle de restauration pour les employés communaux, bureaux,...
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient réalisées hors des rez-de-chaussée.

**Dans les secteurs soumis à un risque naturel crues torrentielles ou de mouvements de terrain,** tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 9 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU.

### **ARTICLE UE 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé.

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UE 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

### **ARTICLE UE 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

### **ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE UE 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé pour l'ensemble de la zone UE à l'exception du secteur UEm destiné à des équipements communaux et du logement pour actifs.

#### **Secteur UEm :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la totalité de l'unité foncière.

### **ARTICLE UE 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Pour les équipements collectifs d'intérêt public, la hauteur des constructions devra être en harmonie avec l'intérêt des lieux, des sites et des paysages.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,70 mètre de hauteur à partir du sol existant.

La hauteur et la nature des clôtures pourront être adaptées en fonction d'impératifs de sécurité.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le secteur UEm :

La hauteur ne pourra dépasser 4 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée qui sera affecté à des équipements collectifs d'intérêt public (ateliers et garages communaux, notamment). Elle comprend la hauteur des combles mesurée depuis l'égout du toit jusqu'au sommet de la construction. Celle-ci ne pourra excéder 3 mètres.

## **ARTICLE UE 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

### **1 - Les constructions**

Elles doivent s'efforcer à la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile.

L'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au minimum.

### **2 - Les façades**

Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausse briques, faux bois, etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales.

### **3 - Les ouvertures**

La position des ouvertures doit répondre à des impératifs constructifs ou fonctionnels.

### **4 - Les toitures**

Les couvertures seront en bardeaux de bois ou en bac acier gris lauze 7006

Des arrêts neige doivent être installés lorsque la pente du toit déverse les eaux vers une voie publique ou privée.

### **6 - Coloration**

Les enduits seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur (le blanc est interdit en grande surface).

### **7 - Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques**

Ils seront intégrés dans la composition architecturale.

### **8 - Les compteurs EDF - GDF - EAU**

Ils seront masqués et intégrés dans un élément architectural.

### **9 - Les gouttières**

Les gouttières devront être en zinc ou en cuivre.

## **ARTICLE UE 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (l'isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement, récupération des eaux pluviales des toitures pour l'arrosage des jardins et l'utilisation dans les sanitaires...) est encouragée.

Chaque nouvelle construction devra respecter les dispositions de la réglementation thermique (RT) en vigueur. Dans cette démarche, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovants en matière d'aspect et de techniques de construction pourra être autorisé sous réserve de respecter les sites et paysages et de s'y intégrer.

Par leur architecture et leur implantation, toutes les constructions neuves devront participer à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, capteurs solaires intégrés, etc.

## **ARTICLE UE 12 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **Dispositions générales :**

Les aires de stationnement, (y compris pour les "deux-roues"), et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le cas d'extension de constructions existantes, les normes ci-dessous ne s'appliqueront qu'aux extensions projetées.

### **Stationnement des véhicules motorisés :**

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou moins et une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée,
- pour les établissements recevant du public, 1 place de stationnement pour 10 personnes pouvant être accueillies.

Pour tout autre équipement collectif d'intérêt public, le nombre de places exigé devra correspondre aux caractéristiques de l'opération.

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

## **ARTICLE UE 14 – ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies privées, doivent être adaptées aux opérations desservies.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Tout projet d'aménagement de voies nouvelles doit garantir le confort des déplacements à pied et/ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

Des surfaces libres devront être aménagées pour assurer le stockage de la neige.

## **ARTICLE UE 15 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS**

### **Eau potable :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable conformément à la réglementation en vigueur.

### **Eaux pluviales :**

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

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

### **Autres réseaux :**

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades ou enterrés lorsque cela est possible techniquement.

### **Collecte des ordures ménagères :**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

## **ARTICLE UE 16 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction requérant des réseaux de communication électronique doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique adapté à son futur raccordement.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

---

*La zone US correspond aux installations et équipements sportifs (parc des sports, piscine, terrain de tennis et de basket, jardin d'enfants, ...).*

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE US 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Hors des zones soumises à des risques naturels d'inondation, de mouvements de terrain et de séisme, sont interdites :**

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celle autorisées à l'article US2,
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les entrepôts de toutes natures,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les serres,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes ou de résidences démontables,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux autorisés à l'article US 2,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les dépôts sauvages de toutes nature (ferrailles, matériaux de récupération ou de véhicules, ...).
- Les installations classées.

### ARTICLE US 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Hors des zones soumises à des risques naturels d'inondation, de mouvements de terrain et de séisme, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage, à la surveillance des locaux et installations admis, à condition de ne pas excéder 80 m2 de surface de plancher par logement,
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics,

**Dans les secteurs soumis à un risque naturel crues torrentielles ou de mouvements de terrain,** tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 9 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU.

### ARTICLE US 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE US 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

### **ARTICLE US 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

### **ARTICLE US 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE US 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE US 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions devra être en harmonie avec l'intérêt des lieux, des sites et des paysages. Elle ne devra pas dépasser le niveau de la chaussée de la route départementale n°28 "Avenue de Valberg".

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,70 mètre de hauteur à partir du sol existant.

La hauteur et la nature des clôtures pourront être adaptées en fonction d'impératifs de sécurité.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE US 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

### **ARTICLE US 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER**

Non réglementé.

## **ARTICLE US 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (l'isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement, récupération des eaux pluviales des toitures pour l'arrosage des jardins et l'utilisation dans les sanitaires...) est encouragée.

Chaque nouvelle construction devra respecter les dispositions de la réglementation thermique (RT) en vigueur. Dans cette démarche, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovants en matière d'aspect et de techniques de construction pourra être autorisé sous réserve de respecter les sites et paysages et de s'y intégrer.

Par leur architecture et leur implantation, toutes les constructions neuves devront participer à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, capteurs solaires intégrés, etc.

## **ARTICLE US 12 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

Non réglementé.

## **ARTICLE US 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le nombre de places exigé devra correspondre aux caractéristiques de l'opération.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement devront respecter les normes en vigueur.

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE US 14 – ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies privées, doivent être adaptées aux opérations desservies.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Tout projet d'aménagement de voies nouvelles doit garantir le confort des déplacements à pied et/ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

Des surfaces libres devront être aménagées pour assurer le stockage de la neige.

## **ARTICLE US 15 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS**

### **Eau potable :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

### **Eaux pluviales :**

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

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

### **Autres réseaux :**

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades ou enterrés lorsque cela est possible techniquement.

### **Collecte des ordures ménagères :**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

## **ARTICLE US 16 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction requérant des réseaux de communication électronique doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique adapté à son futur raccordement.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UTs

---

*La zone UTs correspond aux installations liées aux équipements de la station de Valberg, situées sur le secteur de Garibeuil : école de ski en hiver et point rencontre en été, restaurant d'altitude, hébergement touristique existant.*

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE UTs 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Hors des zones soumises à des risques naturels d'inondation, de mouvements de terrain et de séisme, sont interdites :**

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article UTs 2
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les entrepôts de toutes natures,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les serres,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes ou de résidences démontables,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UTs 2,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les dépôts sauvages de toutes nature (ferrailles, matériaux de récupération ou de véhicules, ...).
- Les installations classées.

### ARTICLE UTs 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Hors des zones soumises à des risques naturels d'inondation, de mouvements de terrain et de séisme, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- La surface de plancher des constructions nouvelles destinées aux équipements touristiques et de sport et loisirs liés à la station de Valberg ainsi qu'à la restauration ne pourra excéder 280 m<sup>2</sup> par unité foncière;
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires au gardiennage des équipements existants ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ;
- Les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics,

**Dans les secteurs soumis à un risque naturel crues torrentielles ou de mouvements de terrain, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 9 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU.**

### ARTICLE UTs 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UTs 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

### **ARTICLE UTs 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

### **ARTICLE UTs 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE UTs 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UTs 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions devra être en harmonie avec l'intérêt des lieux, des sites et des paysages. Elle est limitée à 8 mètres au faitage.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,70 mètre de hauteur à partir du sol existant.

La hauteur et la nature des clôtures pourront être adaptées en fonction d'impératifs de sécurité.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE UTs 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

### **ARTICLE UTs 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER**

Non réglementé.

## **ARTICLE UTs 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (l'isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement, récupération des eaux pluviales des toitures pour l'arrosage des jardins et l'utilisation dans les sanitaires...) est encouragée.

Chaque nouvelle construction devra respecter les dispositions de la réglementation thermique (RT) en vigueur. Dans cette démarche, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovants en matière d'aspect et de techniques de construction pourra être autorisé sous réserve de respecter les sites et paysages et de s'y intégrer.

Par leur architecture et leur implantation, toutes les constructions neuves devront participer à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, capteurs solaires intégrés, etc.

## **ARTICLE UTs 12 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UTs 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le nombre de places exigé devra correspondre aux caractéristiques de l'opération.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement devront respecter les normes en vigueur.

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE UTs 14 – ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies privées, doivent être adaptées aux opérations desservies.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Tout projet d'aménagement de voies nouvelles doit garantir le confort des déplacements à pied et/ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

Des surfaces libres devront être aménagées pour assurer le stockage de la neige.

### **ARTICLE UTs 15 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS**

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

**Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable conformément à la réglementation en vigueur.

**Eaux pluviales :**

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

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

**Autres réseaux :**

Les réseaux divers (électricité, téléphonie, télévision...) nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades ou enterrés lorsque cela est possible techniquement.

**Collecte des ordures ménagères :**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

## **ARTICLE UTs 16 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction requérant des réseaux de communication électronique doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique adapté à son futur raccordement.

## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (ZONES A)**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

---

*La zone A correspond aux secteurs à vocation agricole de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Hors des zones soumises à des risques naturels d'inondation, de mouvements de terrain et de séisme, sont interdites :**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

**Dans les zones soumises à des risques naturels d'inondation, de mouvements de terrain et de séisme, sont interdites :**

Toutes les occupations et utilisations non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

### ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Hors des zones soumises à des risques naturels d'inondation, de mouvements de terrain et de séisme, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole y compris le logement des exploitants quand leur présence permanente est nécessaire aux activités de l'exploitation dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements,
- Les adaptations, réfections, surélévations et extension mesurée des constructions à usage d'habitation disposant d'une surface de plancher initiale d'au moins 50 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU, leurs annexes et les piscines non couvertes, dans la limite :
  - . d'une extension de 20 % de la surface de plancher existante,
  - . d'une surface de plancher maximale de 150 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'habitation et de 40 m<sup>2</sup> pour les annexes et les piscines,
  - . sous réserve de l'existence du bâtiment principal dans un rayon de moins de 25 mètres,
  - . à condition que ces changements ne compromettent pas les activités agricoles.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et des paysages,
- Les travaux d'entretien et de réhabilitation des bâtiments existants à vocation non agricole, sans création de surface de plancher supplémentaire
- Les travaux et aménagements destinés à pallier les risques,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**Dans les secteurs soumis à un risque naturel d'inondation ou de mouvements de terrain, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 9 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU.**

### ARTICLE A 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE A 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres. Cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

### **ARTICLE A 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres. Cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

### **ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE A 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE A 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder 9 m (R+2).

Elle comprend la hauteur des combles mesurée depuis l'égout du toit jusqu'au sommet de la construction. Celle-ci ne pourra excéder 3 mètres.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,70 mètre de hauteur à partir du sol existant.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE A 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

#### **1 - Les constructions**

Elles doivent s'efforcer à la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile.

L'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au minimum.

#### **2 - Les façades**

Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausse briques, faux bois, etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales.

#### **3 - Les ouvertures**

La position des ouvertures doit répondre à des impératifs constructifs ou fonctionnels.

#### 4 - Les toitures

Les couvertures seront en bardeaux de bois ou en bac acier.

Des arrêts neige doivent être installés lorsque la pente du toit déverse les eaux vers une voie publique ou privée.

#### 6 - Coloration

Les enduits seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur (le blanc est interdit en grande surface).

#### 7 - Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques

Ils seront intégrés dans la composition architecturale.

#### 8 - Les compteurs EDF - GDF - EAU

Ils seront masqués et intégrés dans un élément architectural.

#### 9 - Les gouttières

Les gouttières devront être en zinc ou en cuivre.

### **ARTICLE A 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER**

La zone A est concernée par des prescriptions relatives à des éléments du patrimoine à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles sont identifiées sur le plan de zonage, détaillées à l'article 12 des dispositions générales et annexées au présent règlement.

### **ARTICLE A 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (l'isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement, récupération des eaux pluviales des toitures pour l'arrosage des jardins et l'utilisation dans les sanitaires...) est encouragée.

Chaque nouvelle construction devra respecter les dispositions de la réglementation thermique (RT) en vigueur. Dans cette démarche, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovants en matière d'aspect et de techniques de construction pourra être autorisé sous réserve de respecter les sites et paysages et de s'y intégrer.

Par leur architecture et leur implantation, toutes les constructions neuves devront participer à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, capteurs solaires intégrés, etc.

### **ARTICLE A 12 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

Non réglementé.

### **ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement devront respecter les normes en vigueur.

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE A 14 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies privées, doivent être adaptées aux opérations desservies.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Tout projet d'aménagement de voies nouvelles doit garantir le confort des déplacements à pied et/ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

Des surfaces libres devront être aménagées pour assurer le stockage de la neige.

### ARTICLE A 15 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

#### Eau potable :

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

#### Eaux usées :

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées, doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur. Ils doivent être conçus de façon à pouvoir mettre le circuit hors réseau et permettre un raccordement direct au réseau public si un futur réseau public venait à être réalisé.

L'évacuation d'eaux usées traitées ou non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### Eaux pluviales :

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

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

#### Collecte des ordures ménagères :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

### ARTICLE A 16 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

## **TITRE IV**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (ZONES N)**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

**La zone N délimite les zones naturelles et les zones forestières de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :**

- **Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;**
- **Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;**
- **Soit de leur caractère d'espaces naturels ;**
- **Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;**
- **Soit de la nécessité de prévenir les risques naturels.**

**La zone N comprend plusieurs sous-secteurs :**

- **Na, correspondant à altisurface**
- **Nc, correspondant au cimetière du village de Péone,**
- **Ne, correspondant à l'école des neiges de Valberg,**
- **Ng, correspondant au golf,**
- **NL correspondant aux activités sportives**
- **Nm correspondant au Parc National du Mercantour**
- **Np, correspondant à la création de parkings publics à Valberg,**
- **Ns, correspondant aux installations et constructions liées à la station de Valberg (remontées mécaniques, locaux techniques, billetterie, buvettes, ...)**
- **Nsk, correspondant au domaine skiable**
- **Nst, correspondant à la station d'épuration à Valberg,**
- **Nt, aux installations touristiques du village de Péone : camping caravaning,**

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les destinations, occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 et non conformes à la vocation de la zone sont interdites.

#### ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Hors des zones soumises à des risques naturels d'inondation, de mouvements de terrain et de séisme, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

Dans la zone N en dehors de l'ensemble des secteurs Na, Nc, Ne, Ng, NL, Np, Ns, Nsk, Nst, Nt :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agro-pastorale et forestière, y compris le logement des exploitants agro-pastoraux quand leur présence permanente est nécessaire aux activités de l'exploitation dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements,
- Les travaux d'entretien et de réhabilitation des bâtiments à usage agricole existants,
- Les adaptations, réfections, surélévations et extensions mesurées des constructions à usage d'habitation disposant d'une surface de plancher d'au moins 50 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU, leurs annexes et les piscines non couvertes, dans la limite :
  - . d'une extension de 20 % de la surface de plancher existante,
  - . d'une surface de plancher maximale de 200 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'habitation et de 40 m<sup>2</sup> pour les annexes et les piscines,
  - . sous réserve de l'existence du bâtiment principal dans un rayon de moins de 25 mètres,

- . à condition que ces changements ne compromettent pas les activités agricoles ou la qualité des sites, des milieux et des espaces naturels,
- Les travaux et aménagements destinés à pallier les risques,
- Conformément au code de l'urbanisme article L 151-11, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les aménagements et les installations légères liées et nécessaires à la mise en valeur des sites en milieu naturel ainsi que les stationnements qui leur sont nécessaires, à l'exclusion de tout hébergement. Ces aménagements devront respecter le milieu naturel existant et ne pas dénaturer de par leur localisation et leur aspect, le caractère des lieux,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement indispensables et nécessaires aux constructions et leur desserte, aux installations et infrastructures autorisées dans la zone,

**Dans les secteurs soumis à un risque naturel d'inondation ou de mouvements de terrain**, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 9 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU.

Dans le secteur Na uniquement ;

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à la gestion de l'altisurface.

Dans le secteur Nc uniquement :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à la gestion du cimetière.

Dans le secteur Ne uniquement :

- L'aménagement des constructions existantes liées aux activités existantes de l'école des Neiges ;
- L'aménagement d'installation à vocation de sports et loisirs directement liés aux activités de l'école des Neiges,
- Les constructions à usage d'habitation existantes qui, à date d'approbation du PLU, disposent d'une surface de plancher d'au moins 100 m<sup>2</sup>, pourront bénéficier d'une extension mesurée de 30% de la surface de plancher existante sans que la surface de plancher totale de la construction après extension ne mesure plus de 200 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur Ng uniquement :

- Les locaux nécessaires au fonctionnement et à la gestion du golf (locaux de maintenance, billetterie, club house).

Dans le secteur NL uniquement :

- Les installations et équipements liés aux activités sportives sans création de surface de plancher.

Dans le secteur Nm (Parc National du Mercantour)

Les constructions, installations et aménagements autorisés dans l'ensemble de la zone, à condition de respecter les dispositions du règlement du cœur du parc national.

Dans le secteur Np uniquement :

- Les travaux d'aménagement lié à la création des parkings à condition d'assurer leur parfaite intégration paysagère.

Dans le secteur Ns uniquement :

- Les installations sportives pour la création d'un jeu de boules.

Dans le secteur Nsk uniquement :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à la gestion et au fonctionnement de la station de ski de Valberg : les remontées mécaniques, les abris limités à 8 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les postes de secours, les garages techniques, les plans d'eau et bassins ;
- Les constructions et installations sportives liées aux activités d'été de la station de Valberg ;
- Les constructions liées à la production de neige ;
- Les aires de stationnement qui sont liées au fonctionnement de la station de Valberg ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agro-pastorale et forestière.

Dans le secteur Nst uniquement :

- Les constructions, installations et ouvrages, liées et nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration.

Dans le secteur Nt uniquement :

- Les constructions à usage de locaux sanitaires et techniques liées et nécessaires au fonctionnement du camping-caravaning.

### **ARTICLE N 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE N 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

### **ARTICLE N 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles du présent article.

### **ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE N 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE N 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Pour les constructions à usage de billetterie, abris, refuges, .... la hauteur mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder 7 m (R+1). La hauteur des combles mesurée depuis l'égout du toit jusqu'au sommet de la construction ne pourra excéder 3 mètres.

Pour les locaux techniques nécessaires au stockage des engins (ratrack, ...), la hauteur mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder 9 m (R+2).

## **ARTICLE N 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions et aménagement doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

## **ARTICLE N 10 – PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (l'isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement, récupération des eaux pluviales des toitures pour l'arrosage des jardins et l'utilisation dans les sanitaires...) est encouragée.

Chaque nouvelle construction devra respecter les dispositions de la réglementation thermique (RT) en vigueur. Dans cette démarche, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovants en matière d'aspect et de techniques de construction pourra être autorisé sous réserve de respecter les sites et paysages et de s'y intégrer.

Par leur architecture et leur implantation, toutes les constructions neuves devront participer à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, capteurs solaires intégrés, etc.

## **ARTICLE N 12 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

### **4. Espaces boisés classés**

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE N 14 – ACCES ET VOIRIE**

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération envisagée, assurer la sécurité des usagers de ces voies et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie.

### **ARTICLE N 15 – DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS**

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.  
A défaut de réseau public, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

**Eaux usées :**

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées, doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur. Ils doivent être conçus de façon à pouvoir mettre le circuit hors réseau et permettre un raccordement direct au réseau public si un futur réseau public venait à être réalisé.





L'évacuation d'eaux usées traitées ou non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.


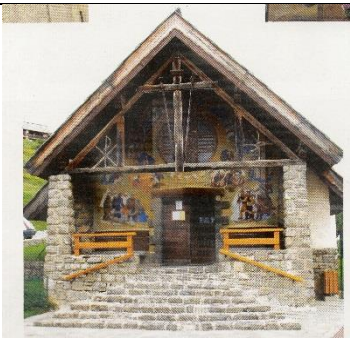



**ARTICLE N 16 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**



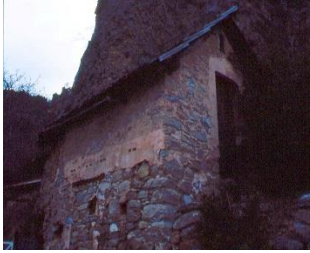



Non règlementé.






# **ANNEXES**

## **Annexe 1 (*PATRIMOINE L.151-19*)**

Rubrique	Nom	Photos
<b>Chapelles</b>		
1	St Sauveur des Amignons	
2	St Jacques de la Rouille	
3	St Pierre	
4	St Jean Baptiste	

5	Pénitents blancs		
6	Notre Dame des neiges		
7	Saint Bernard de Menthon		
<b>Ruchers placard</b>			
8	Pigeonnier Rucher		
9	Rucher placard de Maiffret		

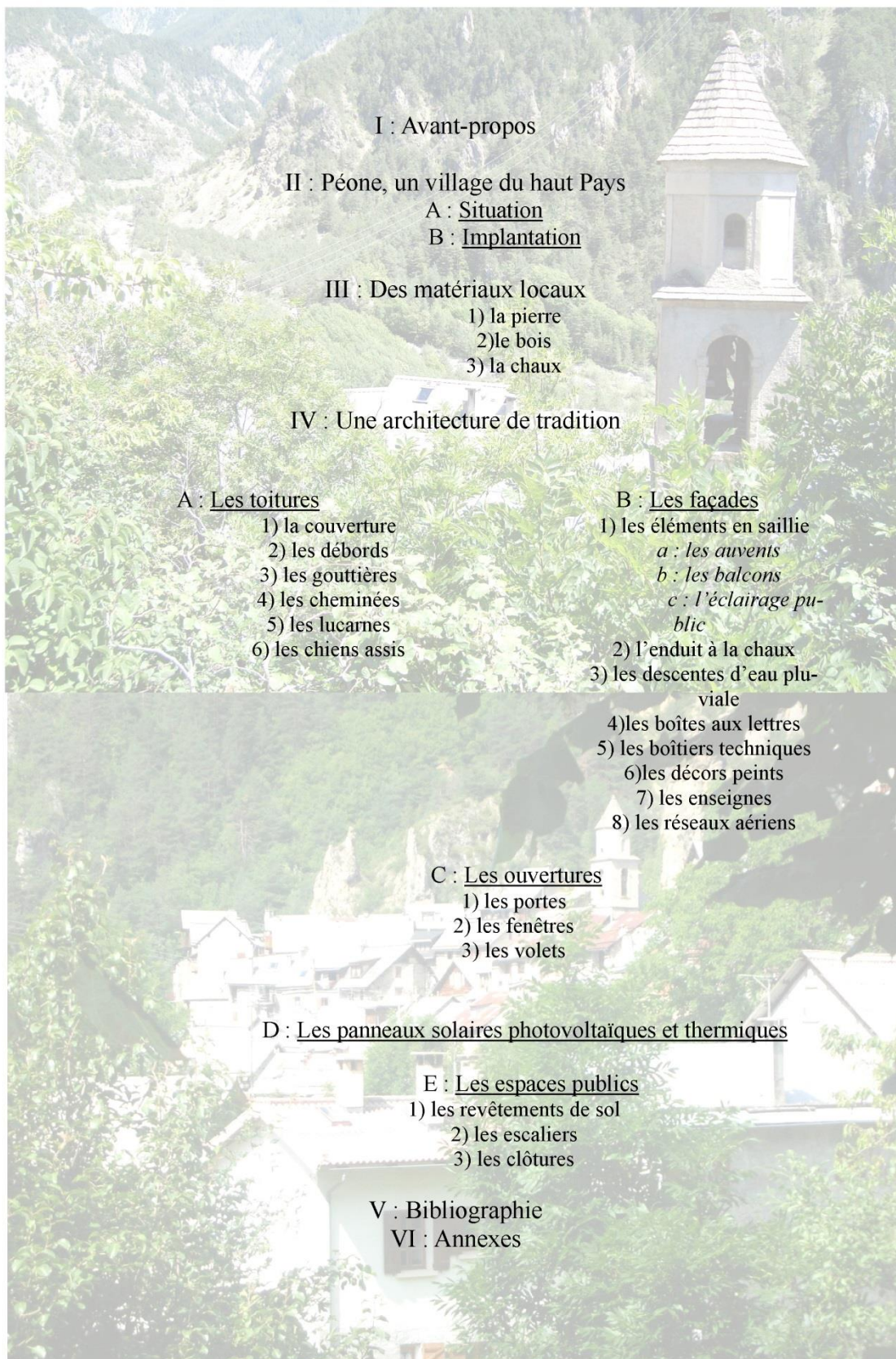
10	Rucher de la rue du Tailler		
11	Rucher de la Baumette		
12	Rucher Placard d'Aubert		
13	Rucher du village		
14	Mur à abeilles		
<b>Oratoires</b>			
15	Notre dame Europe		

16	Saint Vincent	
<b>Lavoirs</b> <b>Fontaine</b>		
17	Lavoir de Péone	
18	Lavoir de San Bastian	
19	Fontaine village	
<b>Autre</b>		
20	Tombeau Jean Tounoun	
21	Four communal village	

22	Four du quartier de la Baumette		
23	Canal arrosage village		

## **Annexe 2**

### ***LA CHARTE PATRIMOINE***



I : Avant-propos

II : Péone, un village du haut Pays

A : Situation

B : Implantation

III : Des matériaux locaux

1) la pierre

2) le bois

3) la chaux

IV : Une architecture de tradition

A : Les toitures

1) la couverture

2) les débords

3) les gouttières

4) les cheminées

5) les lucarnes

6) les chiens assis

B : Les façades

1) les éléments en saillie

*a : les auvents*

*b : les balcons*

*c : l'éclairage public*

2) l'enduit à la chaux

3) les descentes d'eau pluviale

4) les boîtes aux lettres

5) les boîtiers techniques

6) les décors peints

7) les enseignes

8) les réseaux aériens

C : Les ouvertures

1) les portes

2) les fenêtres

3) les volets

D : Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques

E : Les espaces publics

1) les revêtements de sol

2) les escaliers

3) les clôtures

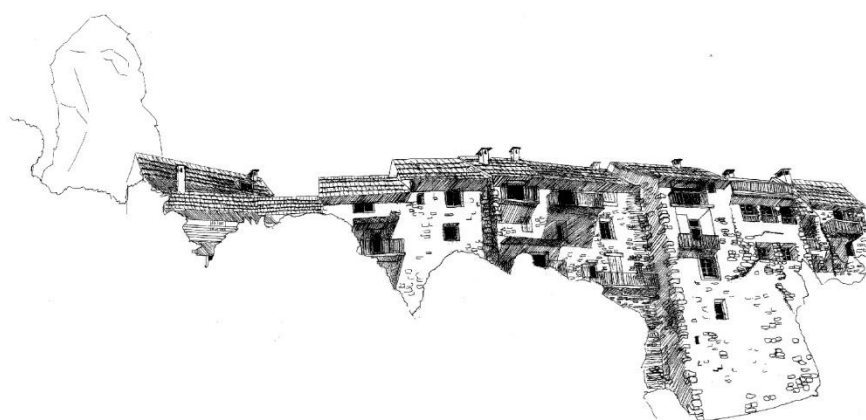
V : Bibliographie

VI : Annexes

## I: Avant-propos

La meilleure manifestation de l'art d'habiter, c'est d'entretenir. L'entretien prévaut sur la transformation.

C'est la mise en valeur de l'identité architecturale d'un lieu tout en évitant de la cacher par des interventions malheureuses.



*PEONE*

Le but de cette plaquette est d'inciter et d'aider les particuliers à respecter le caractère architectural du village de Péone dans leur désir de restaurer leur habitat ou de construire à son entourage.

Son architecture prend toute sa signification dans la compréhension des différentes contraintes qui l'ont façonnée

Dans cette préoccupation du respect du patrimoine médiéval et riche de Péone, nous voulons rendre sensibles les habitants et les futurs occupants vis-à-vis de leurs futures actions.

Ils trouveront ainsi les indications qui leur donneront les lignes directrices des ouvrages à réaliser. Une bonne intégration au territoire sera ainsi possible.

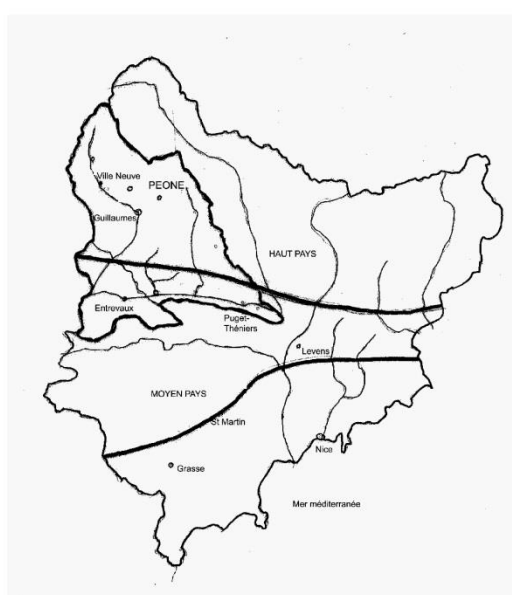
## II : Péone, un village de Haut pays.

Datant du XIII<sup>e</sup> siècle, le village de Péone a une histoire qui se confond avec celle de la seigneurie de Beuil.

Comme les autres villages de montagne des Alpes-Maritimes, le climat, l'histoire, les ressources en eau et les matériaux de construction présents sur le site ont déterminé un habitat. C'est par le manque de place, par la nécessité de communiquer et par la recherche de sécurité que les hommes se sont concentrés dans des lieux retranchés.

Péone est un exemple type d'habitat médiéval de montagne. L'activité économique reste principalement agricole avec l'élevage de brebis, et de vaches laitières. Depuis 1936, le tourisme attire avec un renouveau et une augmentation constante de

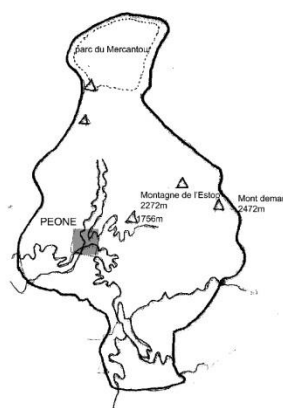
### A : Situation



En zone de montagne alpine, dans le haut pays des Alpes Maritimes, la commune de Péone culmine à 1160m.

A une distance de 100km de Nice, le village est blotti au pied de pittoresques pics rocheux, les « Demoiselles ».

On note la présence d'un sol comptant du schiste gris et du calcaire blanc, vieillissant gris.



C'est un territoire allongé Nord-Sud, encadré d'Est en Ouest par la tête de Charnaye (1972m), le Mont Demant (2473m), la montagne de l'Estoc (2272m), le col de Croussette (2480m).

Le village est bâti le long du Tuébi, affluent du Var, et par l'Aygue-Blanche.

## B : Implantation

Construit en fond de vallée, au confluent du Var et à l'est de la vallée de la Tuébi, le village s'implante sur un relief en pente Nord-Sud.

Le bâti est regroupé et dense, aligné le long des rues. Dans une construction du Sud-Ouest au Nord-Est, la majorité des parcelles sont traversantes Nord-Ouest, Sud-Est.

En terme de morphologie du bâti, on se trouve sur un type moyenâgeux avec des parcelles étroites, disposées le long des courbes de niveau. Les constructions sont mitoyennes. On ne trouve pas de cours intérieures.



*Photo aérienne du village de Péone.*

En ressortent des contraintes dans le bâti en termes de :

- résistance mécanique (neige, vent, intempéries)
- climat (inertie thermique, températures, étanchéité, confort hydrométrique)
- esthétique du paysage de montagne (architecture traditionnelle, unité dans les façades)
- environnement (utilisation de matériaux locaux, artisanat).



*Plan de situation du village de Péone.*

### III : Des matériaux locaux

La construction traditionnelle a toujours été le produit de l'utilisation des matériaux de son environnement immédiat.

A Péone, on trouve des matériaux d'origine locale avec des matériaux d'extraction tels que les sables, les pierres de maçonnerie, et des matériaux de transformation pour les liants tels que la chaux ; obtenue par combustion du calcaire omniprésent. De plus, Péone se situe sur un site naturellement riche en bois de mélèze.

#### *1) la pierre de taille*

Péone est un village où les structures sont en maçonnerie de pierre calcaire de manière générale et en plus petite quantité, en schiste. Le calcaire a une coloration blanche à l'origine et devient grise en vieillissant, le schiste conserve sa teinte d'origine, soit gris bleu, gris vert.

Les constructions sont faites en mur de pierres rarement appareillées. Sur certains ouvrages, on note des appareillages d'angles de pierre de tailles à conserver. Dans le cas de rénovation, on pensera à utiliser la même pierre.



#### *2) le bois*

Les résineux sont préconisés dès 900 m d'altitude en raison de leur résistance. Le mélèze est un résineux durable, avec une silhouette de forme conique. Son habitat est au coeur des forêts de montagnes des Hautes-Alpes entre 1000 et 2400m d'altitude. Il est utilisé dans la construction de charpente, de planchers, de fermetures, de divers ouvrages de menuiserie.

Le mélèze a une résistance aux insectes et aux champignons naturelle grâce à son duramen rouge, ce qui permet de ne pas avoir à le traiter. Il s'oxyde tout seul et ainsi se protège contre toutes altérations. Après oxydation, il prend son coloris gris. Il sera utilisé pour les linteaux de passage, les solives, les couvertures, les volets, les portes, les balcons et les quelques garde-corps associés.



#### *3) la chaux*

L'enduit à la chaux fait partie de la construction traditionnelle méditerranéenne. La chaux permet à l'humidité résiduelle transmise par les sols de s'évaporer vers l'extérieur. Les murs, ainsi protégés, constituent de bons isolants thermiques auxquels s'ajoute l'inertie thermique de la maçonnerie en pierre.

## IV : Une architecture de tradition.

L'origine archaïque du projet des maisons fut d'abord de la concevoir afin de se protéger des rigueurs du climat et de se défendre contre les hommes et les animaux. La richesse des formes et des solutions que les artisans de Provence ont développées, a généré un patrimoine d'une grande valeur.

### A : Les toitures

#### 1) la couverture

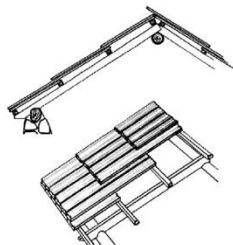


*Photo prise à Péone de toiture en bac acier (à gauche )  
et en bardeau de mélèze (à droite).*

Telles des coiffures, les couvertures des maisons, des villages, des villes sont vues de loin. Elles donnent déjà une image sur la construction, l'environnement et l'ambiance de Péone. La couverture devient tributaire des ressources physiques et économiques. Les couvertures en tuiles ondulées sont proscrites.

A Péone, la toiture est à deux pans à versants égaux dont la pente est de 45°c (correspondant aux toitures traditionnelles de bardeaux), ou de 60°c. Évidemment les toits terrasses sont proscrits. Possibilité de consulter le DTU 41.2 .

### *a: la couverture en bardeau de mélèze*



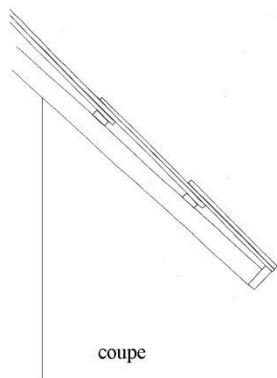
La construction de la charpente et de la couverture se fera en bois de mélèze (avec une étanchéité sous-jacente).  
L'épaisseur des bardeaux sera de 27mm.

*Couverture en bardeau de mélèze.*

### *b: la couverture en bac acier*

Le bac acier peut être utilisé seul recouvert de bardeaux de mélèze pour des questions d'esthétique. Il est performant dans l'étanchéité et reprend doucement la teinte grise du mélèze. Le traitement des saillies doit reprendre les dispositions traditionnelles. L'épaisseur des bardeaux sera de 19mm.

## 2) les débords



Les débords de toiture se prolongent au-dessus des murs de façade. Ils peuvent venir en protection des balcons. Ce débord éloigne l'eau de pluie et l'eau de la fonte des neiges du nu de la maçonnerie et/ou du balcon.

Ils sont réalisés sur chevrons (ou sur latte en rive) et sont relativement importants. Le débord a sa structure apparente. L'extrémité n'a pas de queue braise, elle garde l'angle naturel du bardeau.

Ces débords forment en façade, un couronnement décoratif des maisons.

*Débord de toiture d'une couverture en bardeau de mélèze.*

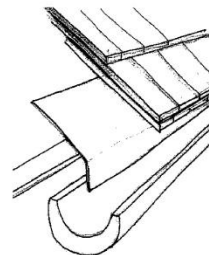
### 3) les gouttières

Les gouttières sont dans le prolongement des saillies de toiture.

On peut trouver des gouttières en bois de mélèze, comme cela se fait de manière artisanale, ou bien, une gouttière en zinc.

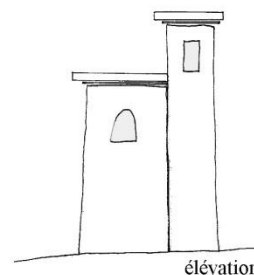
La gouttière en bois de mélèze est taillée dans la masse du tronc et fait 2,5cm d'épaisseur.

La gouttière en zinc présente l'intérêt d'être peu sensible à la corrosion et a un coloris gris mât, après oxydation.



### 4) les cheminées

Les souches de cheminées sont montées en maçonnerie et enduites. Elles sont couvertes par une dalle en ardoise (schiste). Les tuyaux d'amiante, de ciment ou de tôle sont proscrits.



*Photo et croquis de cheminées de Péone; béton lissé protégé par une dalle d'ardoise.*

### 5) les lucarnes

Les ouvertures situées dans le plan de la toiture sont autorisées si elles occupent moins de 3% de la surface de la toiture, si elles ne sont pas trop détachées de la toiture, et si les dimensions ne sont pas supérieures à 55\*78 ou 55\*98.

### 6) les chiens assis ( non autorisés).

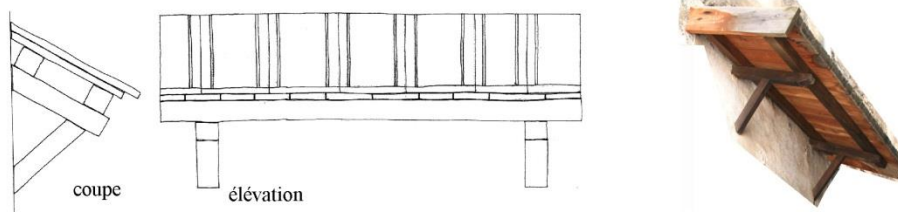
## B: Les façades

La typologie des maisons de Péone montre des maisons relativement hautes (jusqu'à R+3). Il existe deux types de façade, celle en gouttereau et celle en pignon.

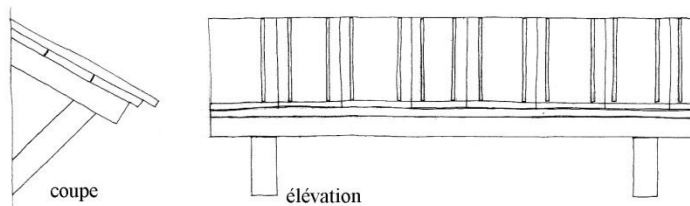
### 1) les éléments en saillie

#### *a : les auvents*

Le but d'un auvent est d'offrir un abri couvert au-dessus des portes. Les auvents conservent la même toiture que les constructions du village. La structure est en bois de mélèze, sans bac acier. Les tuiles ou les tôles ondulées sont proscrites.



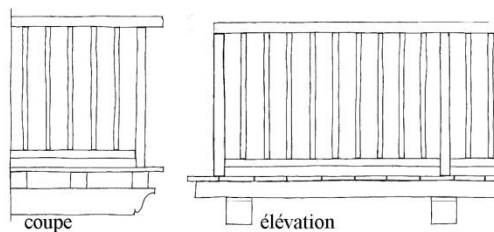
*Un exemple d'un type d'auvent en bardeau de mélèze à planches superposées par des joints non-jointifs.*



*Un exemple d'un autre type d'auvent en bardeau de mélèze soutenu par des planches croisées.*



#### *b : les balcons*



*Balcon en bois de mélèze traditionnel à barreau plat.*

Ils sont en bois de mélèze. Ils sont en général au deuxième étage des constructions.

La facture du décor des consoles et du remplissage des garde-corps reste simple. Les structures en béton, et/ou métalliques sont à proscrire. Les balcons filants sont interdits. Ils ont un usage assez réduit donc ont une portée restreinte.

Ils sont placés au centre de la façade, au-dessus de l'entrée et encadrent la porte de manière symétrique.

### *c : l'éclairage public*

Perpendiculaire à la façade, il est fixé en drapeau.

### 2) l'enduit

Toutes les façades de Péone sont enduites de surfaces plus ou moins grandes. Seul l'enduit à la chaux est autorisé. L'enduit de la façade est de couleur ocre, ocre jaune, ocre rose.

Décroûter des façades enduites au seul but de faire apparaître les joints à pierre nu sont interdits. Les pierres de taille appareillées ne recevront pas d'enduit. Les enduits blancs sont interdits.

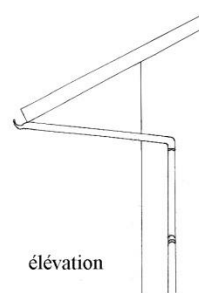
Des encadrements autour des ouvertures sont parfois présents ; leur couleur est plus foncée que celle de la façade. Éviter les tons sur tons.



*Façades enduites*

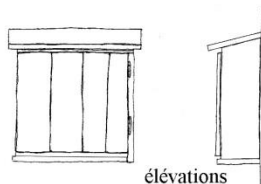
### 3) les descentes d'eau pluviale

Les descentes d'eau pluviale sont aux extrémités des toitures. Elles viennent à l'aplomb de cette extrémité. Elles sont en bois de mélèze ou en zinc.



*Descente en zinc en bord de façade.*

#### 4) les boîtes aux lettres



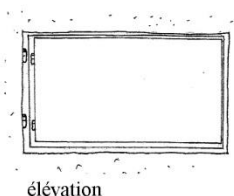
*Exemple de boîte aux lettres en bois de mélèze.*

Elles font partie intégrante de l'architecture de la façade donc ne doivent pas briser son langage. Croquis de boîtes aux lettres pouvant être conservées.

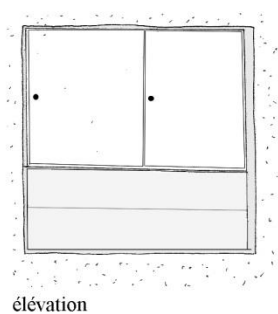
Les modèles aux normes de la poste seront encastrés dans leur totalité.

#### 5) les boîtiers techniques

Ils sont encastrés dans la maçonnerie.



*Deux exemples de boîtiers techniques encastrés dans la maçonnerie.*

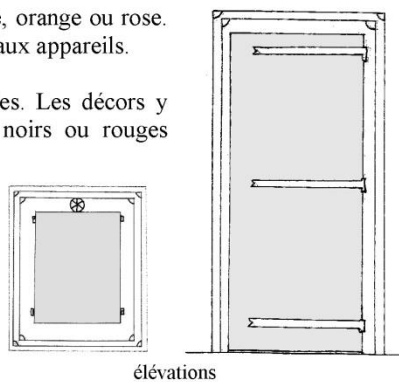


#### 6) les décors peints

La teinte des badigeons est crème, ocre jaune, orange ou rose. Les soubassements sont laissés bruts ou laissés en faux appareils.

Les ouvertures sont pour la plupart encadrées. Les décors y sont clairs et éventuellement encadrés de filets noirs ou rouges (1cm).

Sur certaines façades, on trouve des décors architecturaux tels que des ombres en trompe l'œil; en corniche, apparaissent des frises, ou encore des bandeaux verticaux et horizontaux rouges sombres ou gris-bleu imitant les bossages d'angle.



*Exemple de décor en filets autour d'une fenêtre et d'une porte.*

## 7) les enseignes

On dénombre deux types d'enseigne traditionnelle. L'enseigne peinte sur la devanture ou sur le mur et l'enseigne dite en « drapeau », perpendiculaire à la façade. Elles seront en métal, tel que le zinc.

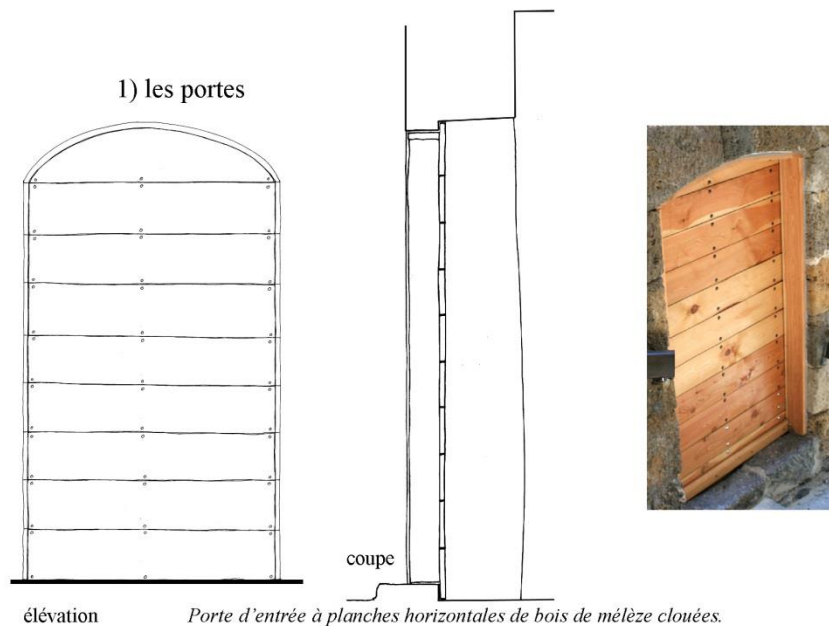
Les enseignes peintes au dessus des boutiques sont composées de lettres de formes diverses, avec ou sans ombres. *A noter que les lettres claires sur fond sombre offrent une bonne lisibilité et une excellente qualité de présentation.*

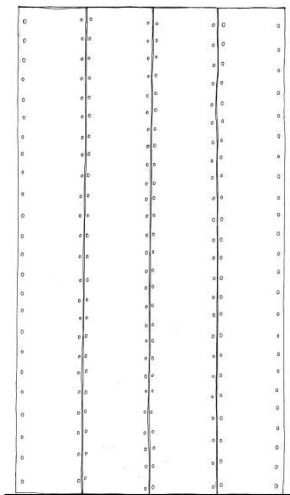
## 8) les réseaux aériens

Les réseaux électriques de distribution d'énergie, de télécommunication et de vidéo-communication doivent être soit emmenagés en souterrain, soit encastrés dans la façade. Pour les raccordements des constructions, ils seront placés sous les dépassés de toiture.

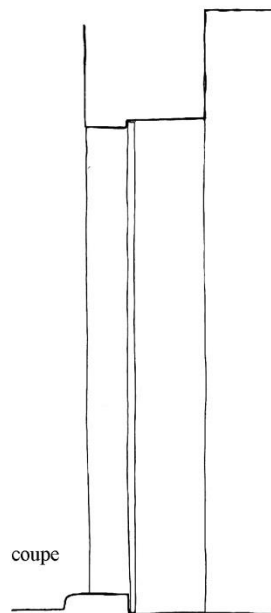
### C : Les ouvertures

C'est par les ouvertures que s'est exprimé l'art des constructeurs. Toutes les ouvertures, portes, menuiseries, volets seront en bois de le mélèze.





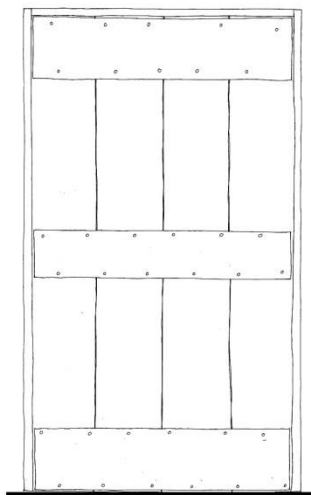
élévation



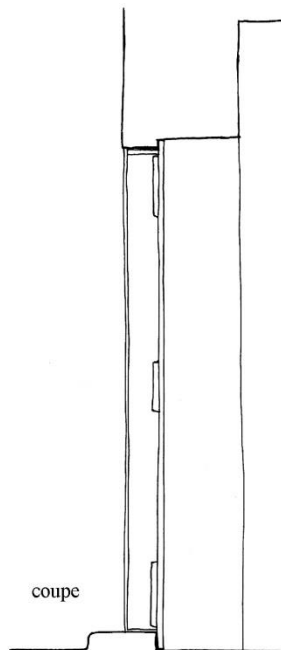
coupe



*Porte d'entrée à planches verticales clouées*



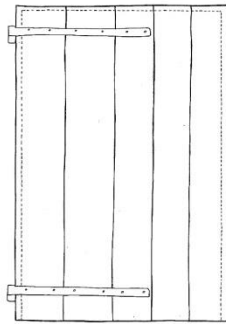
élévation



coupe



*Porte d'entrée à planches croisées clouées.*



élévation

*Porte de réserve à planches verticales.*

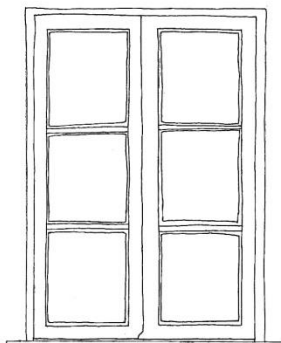


La première qualité d'une porte est de fermer solidement la maison.

Elles sont en bois de mélèze pour rester dans l'harmonie du lieu. Elles ne sont ni peintes, ni vernis. Souvent, elles ont un linteau bois qui s'insère dans le mur en pierre.

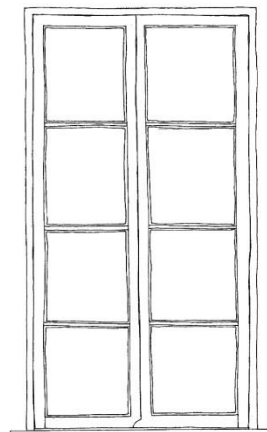
Les portes d'entrée sont souvent au nu intérieur (présence d'un seuil d'entrée).

## 2) les fenêtres



élévation

*Exemple de fenêtre d'étage supérieur.  
(3 carreaux \*2)*



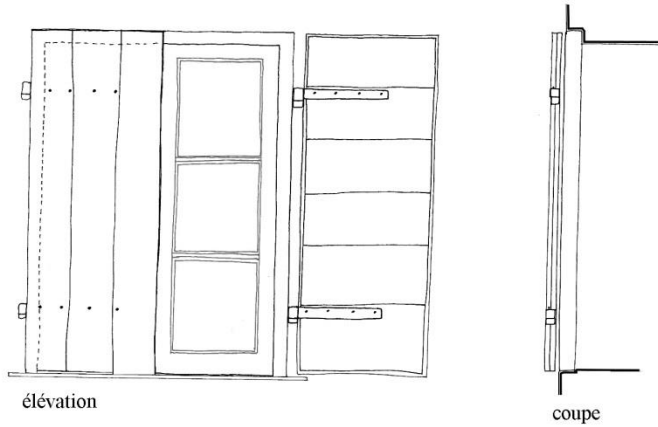
élévation

*Exemple de fenêtre d'étage inférieur.*

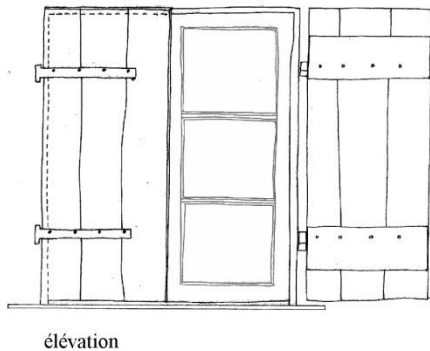
Pour limiter la fragilité de la structure, les fenêtres sont verticales. En général, depuis le XVIII<sup>e</sup> siècle, les fenêtres présentent quatre carreaux. L'appui de fenêtre est formée d'une dalette en ardoise (schiste).

Les ouvertures industrialisées sont autorisées et doivent reprendre les codes traditionnels. Elles peuvent être peintes avec un coloris gris.

### 3) les volets



*Volet plein à planches horizontales en extérieur et verticales en intérieur.*



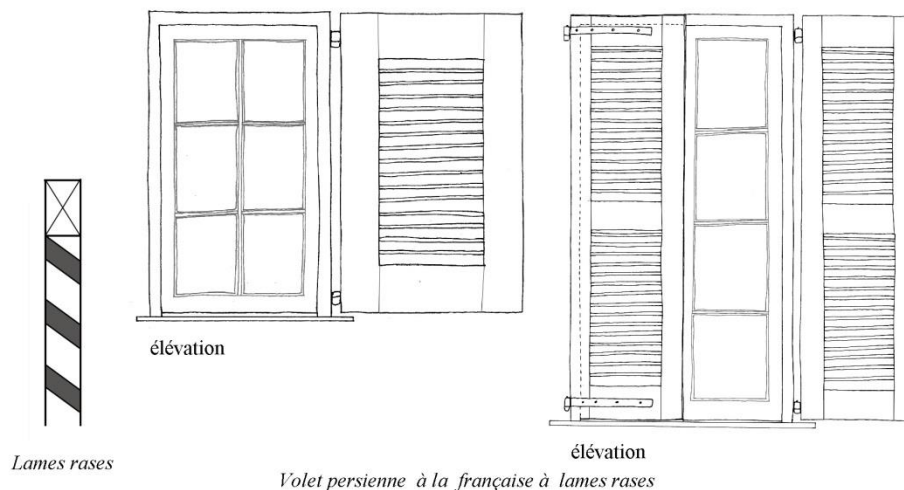
*Volet plein avec des planches horizontales renforcées par des planches horizontales clouées.*

On peut avoir des panneaux pleins, qui protègent du froid, ou des volets à persiennes à la française à lames rases. (influence méditerranéenne pour la protection du froid en hiver et du soleil en été).

Les volets les plus traditionnels sont formés de planches verticales et de traverses clouées, complétées par des montants. Les panneaux pleins sont préférables et toujours disposés en rez-de-chaussée. Lorsque les volets sont ouverts, cela offre un décor à la façade sur rue. Les volets à persiennes sont récents et fragiles.

Ils ne seront pas vernis, ni teintés.

Les volets à écharpe, dits en « Z » ne rentrent pas dans la tradition architecturale du pays, ils sont proscrits.



#### D : Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques

Ils sont admis. Ils peuvent se localiser sur le toit, implantés parallèles au versant de la toiture, ou en façade. Ils ne doivent pas être traités comme des ouvertures mais comme des éléments constitutifs de la façade. Ils ne doivent pas perturber le bon fonctionnement de l'écoulement d'eau de la toiture ni son rôle de protection mécanique et climatique de l'intérieur de l'habitation.

#### E : Les espaces publics

1) les revêtements de sol

2) les escaliers

Ils sont en pierre.

3) les clôtures



*Un type d'escalier.*



*Un type de clôture.*

Elles sont en bois de mélèze avec des décors simples. Ils reprennent l'allure des balcons. Les clôtures ou barrière en métal sont proscrites.