

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE FONTRABIOUSE ESPOUSOUILLE

REGLEMENT

Document C

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération le 18/07/2005

Première mise à jour le 31/03/2011

Première modification simplifiée du PLU approuvée par délibération le 10/01/2012

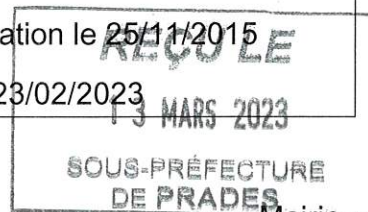
Première modification du PLU approuvée par délibération le 16/07/2012

Deuxième mise à jour le 27/03/2013

Troisième mise à jour le 02/13/2013

Deuxième modification simplifiée du PLU approuvée par délibération le 25/11/2015

Troisième modification simplifiée approuvée par délibération le 23/02/2023



1 Rue du Planas – 66210 FONTRABIOUSE
Tel : 04.68.04.44.28 – mail : mairie@fontrabieuse.fr



Communauté de Communes Pyrénées Catalanes
Col de la Quillane – 66 210 LA LLAGONNE
Tel : 04.68.04.49.86 – mail : contact@pyrenees-catalanes.com

Sommaire

Dispositions générales	p. 5
Dispositions applicables aux zones urbaines	P. 9
ZONE UA	P. 9
ZONE UB	P. 15
Dispositions applicables aux zones à urbaniser	P. 23
ZONE 1 AU	P. 23
ZONE 2 AU	P. 30
Dispositions applicables à la zone agricole	P. 33
Dispositions applicables à la zone naturelle	P. 39
ANNEXE I : Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone Agricole et Naturelle	P. 43
ANNEXE II : Palette de couleur des façades / Palette de couleur des menuiseries	P. 45

*"Va pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 23 février 2023"*


LE MAIRE,
Pierre BATAILLE

Dispositions générales

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1) Les articles du code de l'urbanisme

L101-3 et L111-2, L424-1, L102-13 et L424-1, L421-4, L151-1, L151-2, L153-3, L151-11, L151-45, L153-1, L153-2, L151-46, L151-47, L151-48, L153-7, L152-9, L153-9 et L163-3, L152-1, L152-4, L152-8, R111-2, R111-3, R111-4, R111-14, R111-26, R111-27, L151-2 et suivants.

2) Les servitudes d'utilité publique représentées sur un document annexé au PLU.

3) Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant (s'il y a lieu) :

- les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)
- le Droit de Préemption Urbain (DPU)
- les secteurs sauvegardés
- les périmètres de restauration immobilière
- les périmètres de résorption de l'habitat insalubre
- les Plans d'Exposition aux risques naturels (PER)
- les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)

4) Rappel des lois portant réglementation du patrimoine archéologique :

- Loi du 27 septembre 1941 faisant obligation de signaler toute découverte archéologique
- Décret du 7 juillet 1977 : article R 111-3-2 du code de l'urbanisme
- Loi du 15 juillet 1980 aggravant la pénalité en cas de destruction des éléments du patrimoine archéologique
- Décret du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

5) Loi Montagne

- Loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne
- Loi n°2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne

6) Loi Aménagement

Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative aux principes d'aménagement.

7) Loi relative aux règles d'urbanisme au voisinage des aéroports n° 85-696 du 11 juillet 1985

8) Loi sur les risques naturels

La loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 (a) relative à l'organisation de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs.

9) Loi d'Orientation pour la ville (LOV) du 13 juillet 1991 relative à la répartition des logements sociaux.

10) Loi de protection et mise en valeur des paysages du 08 janvier 1993

11) Loi relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998

12) Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain

Loi du 13 décembre 2000 qui traite simultanément et d'une façon globale, l'urbanisme, les déplacements, l'habitat. Elle exige de la solidarité (renouvellement urbain, mixité sociale), un projet de développement durable et de la démocratie.

13) Loi relative à l'Urbanisme et l'Habitat

Loi du 2 juillet 2003 qui traite simultanément et d'une façon globale, l'urbanisme, la sécurité des constructions, la participation des employeurs à l'effort de construction, l'activité des organismes à loyer modéré et la politique des Pays.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles non équipées.

1) **Les zones urbaines** dans lesquelles la capacité des réseaux existants est suffisante pour y admettre immédiatement les constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont :

a) La zone dense agglomérée de constructions en ordre continu, repérée par l'indice **UA** au plan.

b) La zone aérée de constructions en ordre discontinu, repérée par l'indice **UB** au plan.

Elles comprennent les secteurs :

UBa : implantation des constructions différentes

UBb : sur élèvement des constructions nécessaires

UBc : implantation et aspect des constructions différentes

UBd : emprise constructible définie sur les plans de zonage

2) **Les zones naturelles** ou non équipées auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont :

a) Les zones d'urbanisation à terme, repérées par l'indice **1AU** au plan.

Elles comprennent les secteurs :

1 AUa : implantation des constructions différentes

1 AUb : sur élèvement des constructions nécessaires

1 AUc : implantation et aspect des constructions différentes

1 AUe : implantation des constructions différentes

b) Les zones d'urbanisation à long terme (zone bloquée), repérées par l'indice **2 AU** au plan.

Elles comprennent les secteurs :

2 AUa : possibilité de déblocage lorsque les zones 1 AU à proximité seront construites et un boisement réalisé (pour Fontrabieuse).

2 AUb : secteur dont l'emprise constructible est limitée sur les plans de zonage, même après déblocage.

c) La zone de protection de l'agriculture repérée par l'indice **A** au plan. Elle comprend deux secteurs :

Aa : implantation des constructions différentes.

At : réservé à l'activité touristique d'usage public

d) La zone naturelle de protection des sites, des milieux naturels et des paysages, repérée par l'indice **N** au plan. Elle comprend deux secteurs :

Nr : possibilité de création d'une Réserve Naturelle

Np : zone de protection de patrimoine architectural et paysager de Fontrabieuse.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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

Dispositions applicables aux zones urbaines

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Il s'agit de la partie dense agglomérée dont le caractère architectural est affirmé, à vocation d'habitat, de services et d'activités commerciales édifiées, de manière générale en ordre continu.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE U.A.1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles indiquées en UA.2.
- Les dépôts de véhicules.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés.
- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, affouillement et exhaussement des sols.
- Les lotissements industriels.

ARTICLE U.A.2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.

Des aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.

Les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et installations de bâtiments communaux.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U.A.3 – ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences

de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi que du déneigement.

ARTICLE U.A.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour tous les réseaux, y compris électrique, comportant un comptage, ils devront obligatoirement être implantés en limite de propriété, encastrés dans le mur de clôture ou de façade, le plus directement accessible depuis la voie publique. Tous les réseaux de distributions pour les constructions nouvelles doivent être établis en souterrain.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Les eaux usées non domestiques doivent subir un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par l'autorité compétente en application de L1331-10 du code de la Santé Publique.

Eaux Pluviales

Toute construction nouvelle doit déverser les eaux pluviales directement dans le réseau prévu à cet effet.

En l'absence de réseau ou, en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE U.A.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Les constructions autorisées doivent respecter les limites d'implantation des constructions voisines existantes par rapport aux voies publiques ou privées à usage public et aux emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Des conditions différentes peuvent être autorisées pour les ouvrages techniques de service public

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

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. La création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies ne peut être autorisée que dans deux cas :

- a) Le terrain voisin n'est pas construit
- b) Il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative.

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3,50 m de hauteur hors tout et de ne pas dépasser 20 m² de surface de plancher. Elles ne doivent pas servir d'habitation.

Des conditions différentes peuvent être autorisées pour les ouvrages techniques de service public

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur la même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale au 2/3 des hauteurs des deux constructions. En aucun cas cette distance ne pourra être inférieure à 6 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux abris bois et aux abris de jardins.

Cette règle ne s'applique pas aux garages sous condition de ne pas servir d'habitation et de ne pas dépasser 20 m².

ARTICLE U.A.9 – EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE U.A.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur de toute construction ne peut excéder **12 mètres** (exception faite des ouvrages techniques publics).

Toutefois, si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur ci-dessus définie, l'immeuble à construire peut atteindre la hauteur moyenne de ses voisins.

De même, dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie de la construction bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des limites de retrait obligatoire.

Une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

ARTICLE U.A.11 – ASPECT EXTERIEUR

Principes Généraux

Les constructions ne doivent pas (par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur) porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

Toute nouvelle construction sera conçue par référence au caractère de l'architecture ancienne traditionnelle de la commune.

Toute pastiche architectural étranger à la région est interdit.

1) VOLUMES et IMPLANTATION

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

Les volumes non habitables d'adaptation au sol ne pourront excéder 1,8 mètres de hauteur.

Les volumes seront simples et compacts. L'implantation d'un volume isolé en milieu de terrain sera exceptionnelle et devra être justifiée par une étude architecturale et paysagère. L'implantation en limite parcellaire permettra de regrouper des immeubles sur des fonds distincts en hameau. Seront pris en compte en ce qui concerne notamment les dimensions des volumes bâtis, leur forme, leur implantation et leur juxtaposition. L'adoption d'une architecture modelée sur le terrain d'implantation devra permettre par le jeu des niveaux d'épouser le terrain naturel et éviter les travaux importants de terrassement pour l'implantation des constructions. Tout projet sera établi en faisant apparaître son adaptation au sol, notamment par des coupes transversales cotées, du terrain modelé (à préciser sur la demande de permis de construire). Le terrain après travaux devra être conforme au terrain initial.

L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants. Tout projet sera établi en faisant apparaître son adaptation au sol.

2) FORMES

a) Toiture

Pourcentage de la pente : 40 à 50 %

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

Les toitures-terrasses accessibles depuis une pièce principale sont autorisées si l'ensemble de leurs surfaces mesurées horizontalement ne dépasse pas 20 % de l'emprise au sol de la construction.

Les toitures seront généralement à deux pans.

Le modèle des toitures : chiens assis, capucines, etc. feront l'objet d'une étude particulière au cas par cas.

b) Ouvertures, balcons, galeries, escaliers

Les encadrements en granit ou en bois des ouvertures sont vivement conseillés. Dans les constructions en rénovation, les encadrements seront conservés. Dans le cas de création de baies les encadrements doivent être en conformité avec ceux existants.

Les gardes corps des portes-fenêtres seront de préférence en métal (barres de fer verticales simple de section ronde ou carrée). Les gardes corps en ferronnerie galbée « à l'espagnole » sont interdits.

Le souci de bénéficier de l'énergie solaire peut justifier la création de grandes ouvertures vitrées. Celles-ci devront s'inspirer du traitement des loggias, balcons et galeries traditionnelles en mettant en évidence le contraste de ces grandes ouvertures avec les murs plans comportant peu d'ouvertures.

3) MATERIAUX

a) de façade

L'emploi éventuel du bois à l'extérieur ne peut intervenir que comme élément complémentaire de remplissage ou de charpente sans pouvoir constituer un élément de protection des maçonneries. La surface de la façade ne doit pas être recouverte par plus de 25% de bois. Les chalets sont interdits. Traité et teinté, le bois devra conserver sa texture naturelle, il pourra selon son essence être laissé brut.

Les murs en pierre (granit) seront maçonnés selon la tradition locale. Le schiste est interdit. Le crépi traditionnel (mortier de chaux grasse taloché) ou l'enduit gratté fin est également autorisé.

En cas de rénovation de façades et après enlèvement de l'enduit existant :

- si l'appareillage des pierres rencontré est homogène, il devra être conservé apparent et rejointoyé selon les règles traditionnelles.
- si l'appareillage des pierres rencontré est trop disparate, il pourra être reconstitué un enduit selon la tradition locale.

Dans tous les cas, les services municipaux devront être consultés avant travaux et en cours de chantier, après décaissage, avant la décision finale.

b) de toiture

Les toitures seront réalisées en lloses ou en ardoises de schiste de préférence en forme d'ogive.

Les crochets à neige, les barres pour crochets et les chéneaux sont obligatoires sur les pans donnant sur la voie publique.

c) des ouvertures

Pour les volets : les menuiseries seront en bois. Les volets roulants sont interdits.

Lorsque les baies vitrées sont supérieures à 6 m², les volets roulants sont admis avec un coffre non apparent.

Pour les fenêtres : le PVC, le bois et l'aluminium sont autorisés.

Les conduits d'évacuation des fumées sont interdits en façades

4) COULEURS

De façade ; Des ouvertures : volets et fenêtres

Pour les éléments bâtis identifiés comme élément de paysage remarquable sur le plan de zonage, dans la liste correspondante du dossier de PLU et en annexe du présent règlement, l'emploi d'une seule couleur choisie sera appliqué sur l'ensemble bâti.

Les couleurs des menuiseries et des façades doivent être choisies dans le nuancier annexé au présent règlement.

Le pétitionnaire devra obligatoirement consulter le nuancier déposé en mairie et obtenir l'accord des services municipaux avant travaux.

5) CLOTURES

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,30 m et sur les limites séparatives 1,80 m. La clôture établie sur mur bahut ne peut excéder 0,80 m au-dessus du sol. Les clôtures seront constituées de murets de pierres ; celles-ci seront jointées à l'ancienne, de préférence.

Pour les murs existants, la hauteur d'origine doit être conservée, dans le cadre d'une reconstruction ou d'un prolongement.

Tout projet doit être établi en faisant apparaître son adaptation au sol (mise en œuvre et aspect) dans la demande de permis de construire.

Autant que possible, utiliser pour les clôtures en enclos, la pierre locale, pierre sèche ou maçonnerie. La clôture en bois rustique de teinte naturelle ou brune est également admise.

Les portes de cours et jardins seront soit en planches de bois pleines, ajourées ou en ferronnerie à barreaux verticaux. On évitera les décors à volute ainsi que les panneaux de grillage galvanisé ou de métal déployé entre cornière et tubes cintrés. La clôture rigide est autorisée en blanc ou vert.

6) ENERGIE RENOUVELABLE

En cas d'installation d'énergie renouvelable (principe actif ou passif), des conditions différentes de celles définies aux articles 1 à 4 peuvent être admises pour une opération donnée.

7) ABRI BOIS- ABRI DE JARDIN

Abri bois :

Maximum deux côtés fermés ou bien quatre poteaux

Mono pente et hauteur du faîtage : maximum 3M50.

Pente de toit : de 30% à 50%

Surface de plancher maximum : 9 m²

Abri de jardin :

Même règlement que l'abri bois mais l'abri de jardin sera totalement fermé

La mise en place de cabanes de jardins ou constructions préfabriquées est interdite.

En limite séparative l'abri bois ou l'abri de jardin sera incorporé au mur de clôture : structure bois en surélévation du mur maçonné existant ou structure bois complète composant également la clôture. Le bois sera laissé brut et de ce fait appartiendra à une essence appropriée qui grisera dans le temps, lasures et peintures sont proscrites.

ARTICLE U.A.12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre de places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au nombre d'unités de logements.

Pour les entreprises artisanales et commerciales :

Il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Pour les hôtels : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les bureaux : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de planchers de bureaux.

En cas d'impossibilité dûment vérifiée de réaliser des places de parking, la commune pourra accepter que les places nécessaires soient réalisées par le constructeur en un lieu agréé par la commune, autre que celui de la construction.

Pour les nouvelles constructions, il s'agira que la place de stationnement soit prévue dans le bâti.

ARTICLE U.A.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone d'habitat à caractère essentiellement résidentiel.

Elle comprend les secteurs :

UBa : implantation des constructions différentes

UBb : sur élèvement des constructions nécessaires

UBc : implantation et aspect des constructions différentes

UBd : emprise constructible définie sur les plans de zonage

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U.B.1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles dont les activités sont liées à la destination de la zone.
- Les dépôts de véhicules.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés.
- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, affouillements et exhaussements des sols.

ARTICLE U.B.2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITION SPECIALES

La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.

Les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et installations de bâtiments communaux.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.B.3 – ACCES ET VOIRIE

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

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement).

ARTICLE U.B.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques doivent subir un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par l'autorité compétente en application de L1331-10 du code de la Santé Publique.

Eaux pluviales

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

En absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des

débâts évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute construction nouvelle doit déverser les eaux pluviales directement dans le réseau prévu à cet effet.

En l'absence de réseau ou, en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des adaptations pourront être éventuellement admises après avis des services compétents pour toute distribution.

Pour tous les réseaux, y compris électrique, comportant un comptage, ils devront obligatoirement être implantés en limite de propriété, encastrés dans le mur de clôture ou de façade, le plus directement accessible depuis la voie publique.

ARTICLE U.B.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE U.B.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions doivent être édifiées dans l'alignement des constructions existantes sur les parcelles voisines, sans toutefois pouvoir être à une distance inférieure à **5 mètres**.

Des conditions différentes peuvent être également acceptées :

- le long des voies intérieures, des groupes d'habitations et des lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.
- lors de la création de garages, la création d'abri bois, d'abris de jardins, afin d'améliorer l'intégration dans le site.

De plus, des conditions différentes peuvent être acceptées :

- dans le secteur UBA, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées.
- dans le secteur UBc, les constructions doivent toutes être édifiées à l'alignement de la route d'accès à Espousuille ou à une distance de 4 mètres.

Des conditions différentes peuvent être autorisées pour les ouvrages techniques de service public

ARTICLE U.B.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3,50 m de hauteur hors tout et de ne pas dépasser 20 m² de surface de plancher. Elles ne doivent pas servir d'habitation.

Des constructions jointives de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Dans les mêmes conditions, une construction nouvelle peut être adossée à une construction existante sur un fonds voisin.

De plus, dans les **secteurs UBa et UBc**, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives latérales.

Des conditions différentes peuvent être autorisées pour les ouvrages techniques de service public

ARTICLE U.B.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux abris bois et aux abris de jardin.

Cette règle ne s'applique pas aux garages sous condition de ne pas servir d'habitation et de ne pas dépasser 20m².

Toutes annexes (garage, abris jardin, etc.) sont interdites si la parcelle est encore vierge, sans maison.

ARTICLE U.B.9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut être supérieure à 20% de la surface du terrain d'assiette support de l'opération.

Dans le secteur UBd, l'emprise au sol ne peut être supérieure à 20% de l'emprise constructible définie sur le plan de zonage.

ARTICLE U.B.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur de toute construction ne peut excéder **9 mètres** (exception faite des ouvrages techniques publics).

Cependant, dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.

Dans le **secteur UBb**, le niveau des planchers des pièces à usage d'habitation devra être au moins à 0,40 cm du sol naturel.

ARTICLE U.B.11 – ASPECT EXTERIEUR

Principes Généraux

Les constructions ne doivent pas (par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur) porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

Toute nouvelle construction sera conçue par référence au caractère de l'architecture ancienne traditionnelle de la commune.

Toute pastiche architectural étranger à la région est interdit.

1) VOLUMES et IMPLANTATION

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

Le terrain après travaux devra être conforme au terrain initial. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants. Tout projet sera établi en faisant apparaître son adaptation au sol, notamment par des coupes transversales cotées, du terrain modelé (à préciser sur la demande de permis de construire).

Les volumes seront simples et compacts. L'implantation d'un volume isolé en milieu de terrain sera exceptionnelle et devra être justifiée par une étude architecturale et paysagère.

2) FORMES

a) Toiture

Pourcentage de la pente : 40 à 50 %

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

Les toitures-terrasses accessibles depuis une pièce principale sont autorisées si l'ensemble de leurs surfaces mesurées horizontalement ne dépasse pas 20 % de l'emprise au sol de la construction.

Les toitures seront généralement à deux pans.

b) Ouvertures

Les gardes corps des portes-fenêtres seront de préférence en métal (barres de fer verticales de section ronde ou carrée). Les gardes corps en ferronnerie galbée « à l'espagnole » sont interdits.

Le souci de bénéficier de l'énergie solaire peut justifier la création de grandes ouvertures vitrées. Celles-ci devront s'inspirer du traitement des loggias, balcons et galeries traditionnelles en mettant en évidence le contraste de ces grandes ouvertures avec les murs plans comportant peu d'ouvertures.

3) MATERIAUX

a) de façade

L'emploi éventuel du bois à l'extérieur ne peut intervenir que comme élément complémentaire (25 % maximum) de remplissage en partie haute de la construction ou

de charpente sans pouvoir constituer un élément de protection des maçonneries. Les chalets sont interdits.

Les murs en pierre (granit) seront maçonnes selon la tradition locale. Le schiste est interdit. Le crépi traditionnel (mortier de chaux grasse taloché) est également autorisé. Le parement en pierre est conseillé sur 30 % minimum du sous bassement.

b) de toiture

Les toitures seront réalisées en lloses ou ardoises de schiste de préférence en forme d'ogive. Le polytulle et les ardoises planes d'amiante sont interdites.

Les crochets à neige, les barres pour crochets et les chéneaux sont obligatoires sur les pans donnant sur la voie publique.

c) des ouvertures

Pour les volets : les menuiseries seront en bois. Les volets roulants sont interdits.

Lorsque les baies vitrées sont supérieures à 6 m², les volets roulants sont admis avec un coffre non apparent.

Pour les fenêtres : le PVC, le bois et l'aluminium sont autorisés.

Les conduits d'évacuation des fumées sont interdits en façades

4) COULEURS

De façade ; Des ouvertures : volets et fenêtres

Les couleurs des menuiseries et des façades doivent être choisies dans le nuancier annexé au présent règlement.

Le pétitionnaire devra obligatoirement consulter le nuancier déposé en mairie et obtenir l'accord des services municipaux avant travaux.

5) CLOTURES

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,30 m et sur les limites séparatives 1,80 m. Si la clôture est établie sur mur bahut, qui ne peut excéder 0,80 m au-dessus du sol. Les clôtures seront constituées de pierres ou de bois. Les haies vives sont autorisées en complément d'un mur bahut. Les clôtures seront constituées de murets de pierres ; celles-ci seront jointées à l'ancienne de préférence.

Tout projet doit être établi en faisant apparaître son adaptation au sol (mise en oeuvre et aspect) dans la demande de permis de construire.

La clôture rigide est autorisée en blanc ou vert.

6) ENERGIE RENOUVELABLE

En cas d'installation d'énergie renouvelable (principe actif ou passif), des conditions différentes de celles définies aux articles 1 à 4 peuvent être admises pour une opération donnée.

7) ABRI BOIS- ABRI DE JARDIN

Abri bois :

Maximum deux côtés fermés ou bien quatre poteaux

Mono pente et hauteur du faîtage : maximum 3M50.

Pente de toit : De 30% à 50%.

Surface de plancher maximum : 9 m²

Abri de jardin :

Même règlement que l'abri bois mais l'abri de jardin sera totalement fermé
La mise en place de cabanes de jardins ou constructions préfabriquées est interdite.
En limite séparative l'abri bois ou l'abri de jardin sera incorporé au mur de clôture :
structure bois en surélévation du mur maçonné existant ou structure bois complète
composant également la clôture. Le bois sera laissé brut et de ce fait appartiendra à une
essence appropriée qui grisera dans le temps, lasures et peintures sont proscrites.

ARTICLE U.B.12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les entreprises artisanales et commerciales :

Il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Pour les bureaux :

Il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de planchers de bureaux.

Pour les hôtels :

Il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants :

Il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Le nombre de places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au nombre d'unités de logements.

ARTICLE U.B.13 – ESPACES LIBRES ET IMPLANTATIONS

Les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Pour les éléments « naturels » et végétaux identifiés comme élément de paysage remarquable sur le plan de zonage, dans la liste correspondante du dossier de PLU et en annexe du présent règlement, les objectifs y étant assignés doivent être respectés.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

ZONE 1 AU

CARACTERE DE LA ZONE 1 AU

Cette zone est destinée à recevoir à court terme l'implantation de constructions à caractère résidentiel, après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées, dans les conditions exposées au rapport de présentation notamment en matière de financement des équipements publics. Elle comprend les secteurs :

1 AUa : implantation des constructions différentes

1 AUb : sur élèvement des constructions nécessaires

1 AUc : implantation et aspect des constructions différentes

1AUd : zone pour recevoir des petits collectifs

1 AUe : implantation des constructions différentes

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 A.U.1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles dont les activités sont liées à la destination de la zone.

Les dépôts de véhicules.

Les garages collectifs de caravanes.

Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés.

L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

L'implantation d'habitations légères de loisirs.

L'ouverture et l'exploitation des carrières, affouillements et exhaussements des sols.

Les lotissements industriels.

ARTICLE 1.A.U.2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITION SPECIALES

Les équipements publics nécessaires à sa desserte directe doivent être effectivement réalisés.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à une implantation en dehors de cette zone contraire à l'objectif de leur installation.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.

Les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et installations de bâtiments communaux.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 A.U.3 – ACCES ET VOIRIE

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

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute construction doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement) et être prolongées éventuellement.

ARTICLE 1 A.U.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

Assainissement

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques doivent subir un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par l'autorité compétente en application de L1331-10 du code de la Santé Publique.

Eaux pluviales

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

En absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute construction nouvelle doit déverser les eaux pluviales directement dans le réseau prévu à cet effet.

En l'absence de réseau ou, en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Pour tous les réseaux, y compris électrique, comportant un comptage, ils devront obligatoirement être implantés en limite de propriété, encastrés dans le mur de clôture ou de façade, le plus directement accessible depuis la voie publique.

ARTICLE 1 A.U.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

ARTICLE 1 A.U.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à **5 mètres**.

Des conditions différentes peuvent être acceptées :

- le long des voies intérieures lors de la réalisation des groupes d'habitations et des lotissements, comme pour le **secteur 1AUd**,
- s'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées,
- lors de la création de d'abris bois, de jardin et de garages qui ne doivent pas servir d'habitation et ne pas dépasser 20m²
- dans le secteur 1AUa, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées.
- dans les secteurs 1AUc et 1AUe, les constructions doivent toutes être édifiées à l'alignement de la route d'accès à Espousouille ou à une distance de 4 mètres.

Des conditions différentes peuvent être autorisées pour les ouvrages techniques de service public

ARTICLE 1 A.U.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3,50 m de hauteur hors tout et de ne pas dépasser 20 m² de surface de plancher. Elles ne doivent pas servir d'habitation.

De plus, dans les **secteurs 1AUa, 1AUc et 1AUd**, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives latérales.

Des conditions différentes peuvent être autorisées pour les ouvrages techniques de service public

ARTICLE 1 A.U.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux abris bois et aux abris de jardin.

Cette règle ne s'applique pas aux garages sous condition de ne pas servir d'habitation et de ne pas dépasser 20 m².

Cette règle ne s'applique pas au **secteur 1AUd**, dans le cas d'un projet d'ensemble. Sur le **secteur 1AUb**, toutes annexes (garage, abris jardin, etc.) sont interdites si la parcelle est encore vierge, sans maison.

ARTICLE 1 A.U.9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut être supérieure à 20% de la surface du terrain d'assiette support de l'opération. Pour le secteur 1AUc, l'emprise au sol ne peut être supérieure à 30% de la surface du terrain d'assiette support de l'opération

ARTICLE 1 A.U.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet d'une construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne peut excéder **9 mètres** (exception faite des ouvrages techniques publics). Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

De même, dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.

Dans le **secteur 1AUb**, le niveau des planchers des pièces à usage d'habitation devra être au moins à 0,40 cm du sol naturel.

ARTICLE 1 A.U.11 – ASPECT EXTERIEUR

Principes Généraux

Les constructions ne doivent pas (par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur) porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

Toute nouvelle construction sera conçue par référence au caractère de l'architecture ancienne traditionnelle de la commune.

Tout pastiche architectural étranger à la région est interdit.

1) VOLUMES et IMPLANTATION

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

Le terrain après travaux devra être conforme au terrain initial. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Les volumes seront simples et compacts. L'implantation d'un volume isolé en milieu de terrain sera exceptionnelle et devra être justifiée par une étude architecturale et paysagère.

2) FORMES

a) Toiture

Pourcentage de la pente : 40 à 50 %

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

Les toitures-terrasses accessibles depuis une pièce principale sont autorisées si l'ensemble de leurs surfaces mesurées horizontalement ne dépasse pas 20 % de l'emprise au sol de la construction.

Les toitures seront généralement à deux pans.

b) Ouvertures

Les gardes corps des portes-fenêtres seront de préférence en métal (barres de fer verticales de section ronde ou carrée). Les gardes corps en ferronnerie galbée « à l'espagnole » sont interdits.

Le souci de bénéficier de l'énergie solaire peut justifier la création de grandes ouvertures vitrées. Celles-ci devront s'inspirer du traitement des loggias, balcons et galeries traditionnelles en mettant en évidence le contraste de ces grandes ouvertures avec les murs plans comportant peu d'ouvertures.

Les escaliers extérieurs sont interdits sauf s'ils font partie intégrante de la construction et sont constitués du même matériau.

3) MATERIAUX

a) de façade

L'emploi éventuel du bois à l'extérieur ne peut intervenir que comme élément complémentaire de remplissage ou de charpente sans pouvoir constituer un élément de protection des maçonneries. Les chalets sont interdits.

Les murs en pierre (granit) seront maçonnés selon la tradition locale. Le schiste est interdit. Le crépi traditionnel (mortier de chaux grasse taloché) est également autorisé.

b) de toiture

Les toitures seront réalisées en lloses ou ardoises en schiste de préférence en forme d'ogive.

Les crochets à neige, les barres pour crochets et les chéneaux sont obligatoires sur les pans donnant sur la voie publique.

c) des ouvertures

Pour les volets :

Les menuiseries seront en bois. Les volets roulants sont interdits.

Lorsque les baies vitrées sont supérieures à 6 m², les volets roulants sont admis avec un coffre non apparent.

Pour les fenêtres :

Le PVC, le bois et l'aluminium sont autorisés.

Les conduits d'évacuation des fumées sont interdits en façades

4) COULEURS

De façade ; Des ouvertures : volets et fenêtres

Les couleurs des menuiseries et des façades doivent être choisies dans le nuancier annexé au présent règlement.

Le pétitionnaire devra obligatoirement consulter le nuancier déposé en mairie et obtenir l'accord des services municipaux avant travaux.

5) CLOTURES

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,30 m et sur les limites séparatives 1,80 m. Si la clôture est établie sur mur bahut, qui ne peut excéder 0,80 m au-dessus du sol. Les clôtures seront constituées de pierres ou de bois. Les haies vives sont autorisées sur en complément d'un mur bahut.

Les clôtures seront constituées de murets de pierres ; celles-ci seront jointées à l'ancienne de préférence.

Tout projet doit être établi en faisant apparaître son adaptation au sol (mise en œuvre et aspect) dans la demande de permis de construire.

La clôture rigide est autorisée en blanc ou vert.

6) ENERGIE RENOUVELABLE

En cas d'installation d'énergie renouvelable (principe actif ou passif), des conditions différentes de celles définies aux articles 1, à 4 peuvent être admises pour une opération donnée.

7) ABRI BOIS- ABRI DE JARDIN

Abri bois :

Maximum deux côtés fermés ou bien quatre poteaux

Mono pente et hauteur du faîtage : maximum 3M50.

Pente de toit : De 30% à 50%.

Surface de plancher maximum : 9 m²

Abri de jardin :

Même règlement que l'abri bois mais l'abri de jardin sera totalement fermé

La mise en place de cabanes de jardins ou constructions préfabriquées est interdite.

En limite séparative l'abri bois ou l'abri de jardin sera incorporé au mur de clôture : structure bois en surélévation du mur maçonné existant ou structure bois complète composant également la clôture. Le bois sera laissé brut et de ce fait appartiendra à une essence appropriée qui grisera dans le temps, lasures et peintures sont prosrites.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions liées aux services publics sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE 1 A.U.12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les entreprises artisanales et commerciales : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Pour les hôtels : Il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 10 m² de planchers de bureaux.

Pour les bureaux : Il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de planchers de bureaux.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou sur tout autre terrain. Le nombre de places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au nombre d'unités de logements.

ARTICLE 1 A.U.13 – ESPACES LIBRES ET IMPLANTATIONS

Les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

ZONE 2 AU

CARACTERE DE LA ZONE 2 AU

Cette zone est destinée à recevoir à terme des constructions à usage d'habitation. L'urbanisation correspondante ne deviendra effective qu'après modification du P.L.U.. Elle comprend le secteur **2 AUa** qui ne pourra être débloqué que lorsque la zone 1 AU à proximité sera construite et un boisement réalisé (pour Fontrabieuse). Elle comprend également le secteur **2 AUb** dont l'emprise constructible est limitée sur les plans de zonage, même après déblocage.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2 A.U.1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans le cadre du P.L.U., toute utilisation immédiate du sol est interdite. En conséquence, aucune autorisation ne peut être délivrée pour quelque opération que ce soit. Dans le secteur 2AUa, malgré la réalisation d'une modification du P.L.U., la zone ne pourra être débloquée que lorsque la zone 1 AU à proximité sera construite à 80%.

ARTICLE 2 A.U.2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITION SPECIALES

L'aménagement et l'agrandissement mesurés des constructions existantes, sous réserve de ne pas créer un nouveau logement. Les constructions, agrandissements, aménagements sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics susceptibles d'être réalisés.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 A.U.3 – ACCES ET VOIRIE

Néant.

ARTICLE 2 A.U.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

ARTICLE 2 A.U.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 2 A.U.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Néant.

ARTICLE 2 A.U.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

ARTICLE 2 A.U.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 2 A.U.9 – EMPRISE AU SOL

Néant.

Dans le secteur 2AUb, l'emprise constructible, même après déblocage, est définie sur le plan de zonage.

ARTICLE 2 A.U.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2 A.U.11 – ASPECT EXTERIEUR

Néant

ARTICLE 2 A.U.12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant.

ARTICLE 2 A.U.13 – ESPACES LIBRES ET IMPLANTATIONS

Néant.

Dispositions applicables à la zone agricole

CARACTERE DE LA ZONE A

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend deux secteurs :

Aa : implantation des constructions différentes.

At : réservé à l'activité touristique d'usage public

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A. 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Les lotissements de toute nature, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs, les hôtels, villages de vacances.

Les habitations individuelles autres que celles visées à l'article A. 2.

Les établissements industriels, commerciaux et à usage de bureaux, les dépôts.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles qui correspondent aux activités de la zone et les stations d'épuration.

L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussement des sols autres que ceux qui sont destinés à l'aménagement du **secteur At** visés à l'article A. 2.

Les dépôts de véhicules.

Les garages collectifs de caravanes.

Les équipements publics pour l'accueil du public, sauf dans le **secteur At**.

Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés.

L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes.

L'implantation d'habitations légères de loisirs.

ARTICLE A. 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITION SPECIALES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Est également autorisé, en application du 2^e de l'article R. 123-12 du code de l'Urbanisme, le changement de destination des bâtiments agricoles existants référencés en annexe (dernière page du règlement) et sur le plan de zonage général de la commune, dès lors que l'opération ne compromet pas l'exploitation agricole, et compte tenu de leur intérêt architectural ou patrimonial. Il s'avère que les bâtiments sélectionnés ne sont pas utilisés par des exploitations agricoles existantes.

Dans le secteur **At**, est autorisée la création d'aménagement pour l'accueil de l'activité touristique d'usage public existante : le ski de fond.

Est autorisé l'aménagement et l'extension mesurée de bâtiment existant non lié à l'activité agricole à condition qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements (pas plus de 30 % de l'emprise du bâtiment existant).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A. 3 – ACCES ET VOIRIE

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute construction et toute unité de logement doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A. 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour tous les réseaux, y compris électrique, comportant un comptage, ils devront obligatoirement être implantés en limite de propriété, dans le mur de clôture, ou encastrés dans la façade la plus directement accessible depuis la voie publique. Tous les réseaux de distributions pour les constructions nouvelles doivent être établis en souterrain

Eau potable

Toute construction doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution, soit par captage, forage ou puits particulier exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

Toute distribution au public d'eau prélevée dans le milieu naturel ne provenant pas du réseau collectif d'alimentation doit être autorisée par arrêté préfectoral.

La réalisation de tout projet non raccordé au réseau public d'eau potable devra être soumise à la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales qui indiquera au pétitionnaire les formalités à suivre en vue de l'utilisation d'une eau différente de celle du réseau pour la consommation humaine.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur, sous le contrôle de la commune.

Une étude particulière devra être réalisée, pour toute construction autre qu'une maison d'habitation individuelle, afin de justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, et le choix du mode et du lieu de rejet.

Eaux pluviales

Eaux pluviales

Toute construction nouvelle doit déverser les eaux pluviales directement dans le réseau prévu à cet effet.

En l'absence de réseau ou, en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A. 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter une superficie minimale nécessaire au respect des règles d'hygiène prescrites par le Règlement Sanitaire Départemental et des textes réglementaires pris en application de l'article L1 du code de la Santé Publique.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à **15 mètres de l'axe des voies** publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer.

Dans le **secteur Aa**, les constructions existantes peuvent effectuer une extension ou une modification dans la mesure où celles-ci respectent le même alignement, par rapport à l'axe des voies publiques, que la construction initiale.

Des conditions différentes peuvent être autorisées pour les ouvrages techniques de service public

ARTICLE A. 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE LA PARCELLE

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L = H$).

Des conditions différentes peuvent être autorisées pour les ouvrages techniques de service public

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

Néant.

ARTICLE A. 9 – EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE A. 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet d'une construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Exception faite des ouvrages publics, la hauteur des constructions ne peut excéder : **9 mètres pour les habitations et les bâtiments agricoles.**

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

ARTICLE A. 11 – ASPECT EXTERIEUR

Principes Généraux

Les constructions ne doivent pas (par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur) porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

Toute nouvelle construction sera conçue par référence au caractère de l'architecture ancienne traditionnelle de la commune. L'architecture ne devra justifier un modernisme qui serait en contradiction avec la volonté d'intégration dans l'environnement.

Pour les constructions publiques présentant des impératifs techniques, l'intégration au site sera recherchée par le jeu des volumes, des formes, de l'implantation, de l'utilisation des matériaux traditionnels (pierre, llose) et de plantations.

Les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions publiques.

1) FORMES

a) Toiture

Pourcentage de la pente : 40 à 50 %.

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

Les toitures seront généralement à deux pans.

Les crochets à neige et les chéneaux sont obligatoires sur les pans donnant sur la voie publique.

b) Ouvertures

2) MATERIAUX

Toiture : lloses ou ardoises en schiste en forme d'ogive.

Le bac acier couleur grise est autorisé sur des bâtiments de grande taille.

Les conduits d'évacuation des fumées sont interdits en façades

3) COULEURS

De façade ; Des ouvertures : volets et fenêtres

Les couleurs des menuiseries et des façades doivent être choisies dans le nuancier annexé au présent règlement.

Le pétitionnaire devra obligatoirement consulter le nuancier déposé en mairie et obtenir l'accord des services municipaux avant travaux.

4) CLOTURES

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,30 m. Si la clôture est établie sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 m au-dessus du sol.

La clôture rigide est autorisée en blanc ou vert.

5) ENERGIE RENOUVELABLE

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

6) ABRI BOIS- ABRI DE JARDIN

Abri bois :

Maximum deux côtés fermés ou bien quatre poteaux

Mono pente et hauteur du faîtage : maximum 3M50.

Pente de toit : De 30% à 50%.

Surface de plancher maximum : 9 m2

Abri de jardin :

Même règlement que l'abri bois mais l'abri de jardin sera totalement fermé

La mise en place de cabanes de jardins ou constructions préfabriquées est interdite.

En limite séparative l'abri bois ou l'abri de jardin sera incorporé au mur de clôture :

structure bois en surélévation du mur maçonné existant ou structure bois complète

composant également la clôture. Le bois sera laissé brut et de ce fait appartiendra à une essence appropriée qui grisera dans le temps, lasures et peintures sont proscrites.

ARTICLE A. 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A. 13 – ESPACES LIBRES ET IMPLANTATIONS

Néant.

Dispositions applicables à la zone naturelle

CARACTERE DE LA ZONE N

Cette zone naturelle fait l'objet d'une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou économique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elle comprend deux secteurs :

Nr : possibilité de créer une Réserve Naturelle

Np : zone de protection de patrimoine architectural et paysager de Fontrabieuse.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N. 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Les lotissements de toute nature, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs, les hôtels, villages de vacances.

Les habitations individuelles autres que celles visées à l'article N. 2.

Les établissements industriels, commerciaux et à usage de bureaux, les dépôts.

Les affouillements et exhaussement des sols.

L'implantation d'habitations légères de loisirs.

Les dépôts de véhicules.

Les garages collectifs de caravanes.

Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés.

L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes.

Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article N. 2.

Dans le secteur Np, toutes constructions, abris, clôtures, etc., sont interdites.

ARTICLE N. 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITION SPECIALES

La construction des abris publics destinés aux randonneurs est autorisée.

La construction des abris pastoraux est autorisée.

Pour les bâtiments existants référencés en annexe (dernière page du règlement) et sur le plan de zonage général de la commune, des travaux d'aménagement ou de reconstruction sont envisageables sous réserve que la densité soit au plus égale à celle qui était initialement bâtie, et pour ce qui concerne les habitations, sous la réserve

complémentaire qu'il n'y ait pas création de second logement et que les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et des textes réglementaires pris en application de l'article L1 du code de la Santé Publique soient respectées.

Les constructions, agrandissements et aménagements sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics réalisés ou susceptibles d'être réalisés.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N. 3 – ACCES ET VOIRIE

Néant.

ARTICLE N. 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour tous les réseaux, y compris électrique, comportant un comptage, ils devront obligatoirement être implantés en limite de propriété, dans le mur de clôture, ou encastrés dans la façade la plus directement accessible depuis la voie publique. Tous les réseaux de distributions pour les constructions nouvelles doivent être établis en souterrain.

Eau potable

Toute construction doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution, soit par captage, forage ou puits particulier exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

Toute distribution au public d'eau prélevée dans le milieu naturel ne provenant pas du réseau collectif d'alimentation doit être autorisée par arrêté préfectoral.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur, sous le contrôle de la commune. La construction pourra être également raccordée au réseau collectif, si ce dernier passe à proximité.

Une étude particulière devra être réalisée, pour toute construction autre qu'une maison d'habitation individuelle, afin de justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, et le choix du mode et du lieu de rejet.

Eaux pluviales

Toute construction nouvelle doit déverser les eaux pluviales directement dans le réseau prévu à cet effet.

En l'absence de réseau ou, en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N. 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter une superficie minimale nécessaire au respect des règles d'hygiène prescrites par le Règlement Sanitaire Départemental.

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

Néant.

ARTICLE N. 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE LA PARCELLE

Néant.

ARTICLE N. 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE N. 9 – EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE N. 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE N. 11 – ASPECT EXTERIEUR

Principes Généraux

Les constructions ne doivent pas (par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur) porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

Toute nouvelle construction sera conçue par référence au caractère de l'architecture ancienne traditionnelle de la commune. L'architecture ne devra justifier un modernisme qui serait en contradiction avec la volonté d'intégration dans l'environnement.

1) FORMES

a) Toiture

Pourcentage de la pente : 40 à 50 %.

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

Les toitures seront généralement à deux pans.

Les crochets à neige et les chéneaux sont obligatoires sur les pans donnant sur la voie publique.

Des conditions différentes peuvent être admises pour les équipements publics.

b) Ouvertures

2) MATERIAUX

a) de façade : en pierres (granit) de préférence

b) de toiture : lloses ou ardoises de schiste de préférence en forme d'ogive.

Des conditions différentes peuvent être admises pour les équipements publics.

Les conduits d'évacuation des fumées sont interdits en façades

3) COULEURS

De façade ; Des ouvertures : volets et fenêtres

Les couleurs des menuiseries et des façades doivent être choisies dans le nuancier annexé au présent règlement.

4) ENERGIE RENOUVELABLE

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux existants.

5) ABRI BOIS- ABRI DE JARDIN

Abri bois :

Maximum deux côtés fermés ou bien quatre poteaux

Mono pente et hauteur du faîtage : maximum 3M50.

Pente de toit : De 30% à 50%.

Surface de plancher maximum : 9 m²

Abri de jardin :

Même règlement que l'abri bois mais l'abri de jardin sera totalement fermé

La mise en place de cabanes de jardins ou constructions préfabriquées est interdite.

En limite séparative l'abri bois ou l'abri de jardin sera incorporé au mur de clôture : structure bois en surélévation du mur maçonné existant ou structure bois complète composant également la clôture. Le bois sera laissé brut et de ce fait appartiendra à une essence appropriée qui grisera dans le temps, lasures et peintures sont proscrites.

ARTICLE N. 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant.

ARTICLE N. 13 – ESPACES LIBRES ET IMPLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

ANNEXE I

Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone Agricole et Naturelle

I/ Zone A

- Cortal d'al Magret
- Cortal d'Al Pujol
- Corral d'Als Porcs

II/ Zone N

- Baraque de la Jasse da Baix
- Baraque de la Jasse da Nau
- Refuge de la Jassette
- Refuges de la Jasse de la Llose
- Baraque d'Al Roc Roigt
- Baraque d'Al Caillou

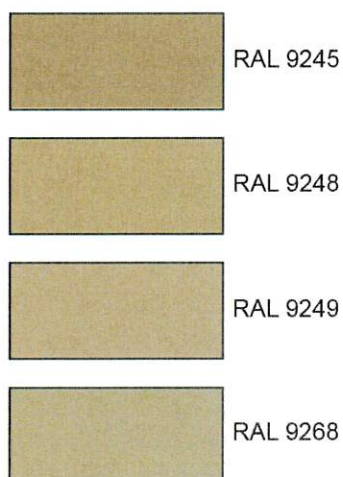
Cette liste est exhaustive. Il s'agit des seuls bâtiments pouvant bénéficier des dispositions du code de l'urbanisme permettant leur adaptation, leur changement de destination, leur réfection ou leur extension limitée.

ANNEXE II

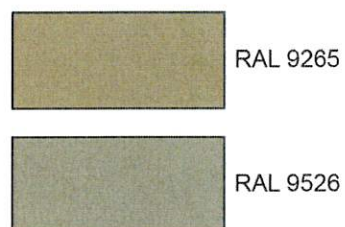
Palette de Couleur des façades

référence de KEIM - palette Exclusiv -

Tons Ogres Beiges :



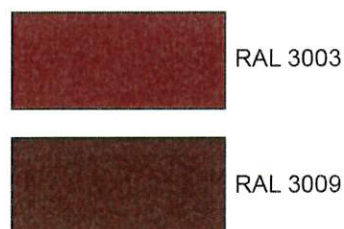
Tons Ogres Gris :



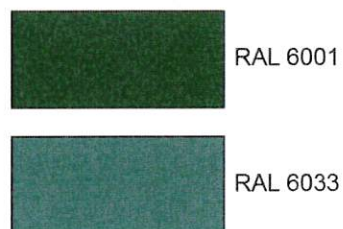
Palette de Couleur des menuiseries

référence RAL

Tons Rouges :



Tons Verts :



Tons Gris :

