

# PROJET



Modification n°2 du PLU de Valette

Règlement

Village de gîtes municipal

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT**

### **CARACTERES DE LA ZONE UT**

La zone Ut est une zone dans laquelle les activités touristiques, et en particulier l'hébergement doivent être confortées.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UT 1 - SONT INTERDITS**

- Toutes les constructions et installations sont interdites à l'exception de celles destinées aux activités de tourisme et de loisirs.

#### **ARTICLE UT 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

- Les logements peuvent être autorisés à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements dont l'activité est autorisée sur la zone.

### **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UT 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **1 - Accès**

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.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. Ils sont limités à un seul par propriété.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

##### **2 - Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies ouvertes à la circulation automobile se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

---

## **ARTICLE UT 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **2 - Assainissement**

#### **- Eaux usées**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques ou faire l'objet d'un dispositif individuel. L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **- Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans sa propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **3 – Electricité – réseaux de communication**

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électriques et téléphoniques doit être traité en souterrain.

### **4 – Collecte des ordures ménagères**

Les lotisseurs publics ou privés devront intégrer dans leurs plans de composition les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des ordures ménagères en relation avec la Collectivité Locale et le District.

## **ARTICLE UT 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

L'implantation devra être réalisée en harmonie avec les constructions voisines.

## **ARTICLE UT 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

---

## **ARTICLE UT 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions se mesure à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions autorisée ne doit pas excéder deux niveaux plus les combles (R+1+C), ni 7 mètres à l'égout du toit.

## **ARTICLE UT 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

### **A- Règles générales :**

- les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel
- les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti, naturel ou paysager.
- Tout style de construction spécifique à une autre région est totalement proscrit.
- Pour le choix des teintes de matériaux, on se conformera à l'étude chromatique de la commune consultable en mairie.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène
- Les éléments architecturaux traditionnels marquant l'identité locale devront être préservés

### **B- Constructions neuves**

#### **1- Toiture**

Le matériau utilisé sera l'ardoise, la lauze ou de teinte et de format rappelant l'ardoise. La couverture sera de teinte unique. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit. Les couvertures végétales ou en bois sont autorisées. Les panneaux solaires seront de teinte sombre.

#### **2- Façades – Ravalement**

Sont interdites les imitations de matériaux telles que les fausses briques, faux pans de bois. Les moellons de béton et briques sont obligatoirement enduits. La couleur des matériaux sera choisie en fonction des prescriptions de l'étude chromatique consultable en mairie.

#### **3- Bardages**

Les matériaux blancs ou réfléchissant sont interdits, de même que les imitations (fausse pierre, faux bois).

### **C – Constructions annexes**

Lorsqu'elles sont accolées au bâtiment principal, elles devront être de proportion réduite et ne devront pas dénaturer l'architecture du bâtiment.

Les constructions annexes telles que les garages, buanderies, vérandas, etc... doivent être obligatoirement traitées en harmonie avec le bâtiment principal.

### **D – Clôtures**

Les clôtures ne devront pas dénaturer le bâti traditionnel existant (les pilastres en fausse pierre, les éléments préfabriqués en béton, PVC,... sont interdits).

Les murets en pierre existant devront être préservés chaque fois que possible.

Les murs pleins maçonnés identiques à ceux existant sont autorisés.

Les couleurs seront en harmonie avec le bâtiment.

---

Il est fortement conseillé d'éviter les haies mono spécifiques de résineux à tailler.  
De forme libre, les haies seront composées essentiellement d'essence locale.

#### **ARTICLE UT 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et des espaces communs.

#### **ARTICLE UT 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :

- a) Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- b) Les aires de stationnement devront recevoir un traitement destiné à donner un caractère paysager : sol perméable, abords végétalisés...

Les plantations seront composées essentiellement d'essences locales.

### **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

---

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUT

### CARACTERES DE LA ZONE 2AUT

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'activité de tourisme et de loisirs à urbaniser ultérieurement.

Est classée en 2AUT, la zone qui jouxte les gîtes communaux à l'est.

Aucune construction n'est autorisée.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs concernés sera réalisée suivant les articles L.153-31 et L.153-38 du code de l'urbanisme :

Article L153-31 : « Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide : [...] d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier».

Article L153-38 : « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

---



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NT

### CARACTERES DE LA ZONE NT

Il s'agit d'une zone naturelle où la construction de petits hébergements touristiques est autorisée.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE NT 1 - SONT INTERDITS

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles destinées aux hébergements touristiques de types habitations légères de loisirs.

#### ARTICLE NT 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions agricoles à condition d'être démontables et nécessaires à l'activité touristique du secteur (abri à chevaux, petit poulailler...)
- La réalisation des équipements d'infrastructure d'intérêt public est autorisée sous réserve du respect de l'environnement et de l'intégration au site
- Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les aires de stationnement de plus de 5 places si elles sont réalisées avec des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

### SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE NT 3 - ACCES ET VOIRIE

##### 1 - Accès

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

Les accès doivent s'appuyer sur ceux existants pour éviter la destruction des murets en pierre sèche.

##### 2 - Voirie

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas elles doivent être perméables.

#### ARTICLE NT 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 1 - Assainissement

Les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être raccordées du réseau d'assainissement collectif.

---



## **2 - Electricité et réseaux de communication**

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux, sur domaines publics et privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

### **ARTICLE NT 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

### **ARTICLE NT 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions devront être implantées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

### **ARTICLE NT 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront être implantées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

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

Les constructions devront être implantées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

### **ARTICLE NT 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de chaque habitation légère de loisirs ne doit pas dépasser 40 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE NT 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions ne doivent pas excéder une hauteur d'un niveau sur rez de chaussée (R+1), La hauteur des annexes ne peut excéder 3 m à l'égout.

### **ARTICLE NT 11 - ASPECT EXTERIEUR**

#### Règles générales :

- Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes doivent, par leur traitement architectural ou paysager, être cohérent avec le contexte des lieux environnants et ne doivent pas y porter atteinte.
  - Les projets d'expression contemporaine\* sont autorisés à condition de participer au paysage dans lequel ils s'insèrent et de prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel ils s'intègrent, tant par les matériaux utilisés que par la conception des volumes, saillies, percements et soubassement.
  - Les choix en matière de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti, naturel ou paysager.
  - Tout style de construction spécifique à une autre région est totalement proscrit.
  - Pour le choix des teintes de matériaux, on se conformera à l'étude chromatique de la commune consultable en mairie.
  - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
  - Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.
-

## **B- Constructions principales**

### **1- Toiture**

Le matériau utilisé sera l'ardoise, la lauze ou le métal de teinte rappelant l'ardoise.

La tôle ondulée est interdite.

La couverture sera de teinte unique.

Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.

Les couvertures végétales ou en bois sont autorisées.

Les panneaux solaires seront de teinte sombre.

### **2- Façades**

Les façades peuvent être soit :

- en bois et non vernies,
- en pierre de pays
- enduite dans les teintes de l'étude chromatique de la commune consultable en mairie.

Les matériaux d'imitations sont interdits (fausse pierre, faux bois).

Les menuiseries doivent être en bois ou en métal.

## **C – Constructions annexes**

Lorsqu'elles sont accolées au bâtiment principal, elles devront être de proportion réduite et ne devront pas dénaturer l'architecture du bâtiment.

Les constructions annexes doivent être obligatoirement traitées en harmonie avec le bâtiment principal.

## **D – Clôtures**

Les clôtures ne devront pas dénaturer le caractère champêtre existant (les pilastres en fausse pierre, les éléments préfabriqués en béton ou en PVC... sont interdits). Elles devront être végétalisées et perméables pour permettre le passage de la petite faune.

Les murets en pierre existant devront être préservés chaque fois que possible.

Les haies mono spécifiques de thuyas et de lauriers sont interdites.

De forme libre, les haies seront composées essentiellement d'essence locale.

Le grillage est autorisé s'il n'est pas visible depuis l'espace public.

## **ARTICLE NT 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être proportionné aux besoins des constructions et installations et doit être assuré en dehors des voies publiques. Les revêtements de sol devront être perméables (gravillonnés, empierrés et végétalisés...).

## **ARTICLE NT 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les revêtements de sols pour les espaces extérieurs doivent être perméables.

### Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :

- a) Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- c) Les aires de stationnement devront recevoir un traitement destiné à donner un caractère paysager : sol perméable, abords végétalisés...

Les plantations seront constituées essentiellement d'essences locales.

---

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

**ARTICLE NT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**TITRE III**

**PRESCRIPTIONS PORTEES AU**  
**REGLEMENT GRAPHIQUE**

## ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER

### Éléments de paysage

Il s'agit de haies ou de murets en pierre qu'il est souhaitable de conserver. Ils sont repérés dans le règlement graphique.

Leur destruction est interdite.

Les modifications sont soumises à déclaration préalable et doivent participer à l'entretien ou l'amélioration de l'élément de patrimoine.

L'entretien et la régénération des haies et alignements d'arbres ne sont pas soumis à déclaration préalable.

---