

# Plan Local d'Urbanisme

## Commune de

## NEFFES

Hautes-Alpes

1. Rapport de présentation
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation
4. **Règlement** et documents graphiques
5. Annexes

PLU initial  
Approuvé le : 8 Septembre 2005

### REVISION

Arrêté par délibération du conseil municipal  
du : 26 Juin 2018

**Michel GAY-PARA, Maire**

Approuvé par délibération du conseil  
municipal du : 18 Mars 2019

**Michel GAY-PARA, Maire**





# Sommaire

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>1</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U" .....</b>	<b>13</b>
1. ZONE UA.....	13
2. ZONE UB.....	19
3. ZONE UC.....	24
4. ZONES UCC & UT .....	28
5. ZONE UE .....	32
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "AU" .....</b>	<b>37</b>
1. ZONE AUA.....	37
2. ZONE AUB.....	42
3. ZONE AUC.....	47
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A" .....</b>	<b>53</b>
1. ZONE A.....	53
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N".....</b>	<b>61</b>
1. ZONE NN.....	61
2. ZONE NE .....	66
<b>ANNEXES.....</b>	<b>71</b>
1. QUELQUES DEFINITIONS.....	71
2. RECOMMANDATIONS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....	73
3. RECOMMANDATIONS POUR LES OUVERTURES EN TOITURE .....	74
4. RECOMMANDATIONS POUR LES OPERATIONS DE PLANTATIONS ET POUR LA MAITRISE DU DEVELOPPEMENT DES ESPECES ENVAHISSANTES. ....	75
5. IDENTIFICATION DES BATIMENTS D'INTERET PATRIMONIAL ET PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME. ....	78



# Titre I : Dispositions générales

1

## **ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de **NEFFES**.

## **ARTICLE 2 - Portée respective du règlement a l'égard des autres législations relatives a l'occupation des sols**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1 - Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme et celles relatives à l'acte de construire et à divers modes d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-15 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant notamment :
  - les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières. Celles-ci sont reportées en annexe du dossier.
  - la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, révisée le 28 décembre 2016 (loi n° 2016-1888 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne)
  - la loi du 27 septembre 1941 portant sur la réglementation des fouilles archéologiques
  - le Code de la Construction et de L'habitation
  - le Code de l'Environnement
  - le Code Rural
  - le Code Forestier
  - le Code du Tourisme
  - les droits des tiers issus du Code Civil

## **ARTICLE 3 - Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en plusieurs zones :

### **Les zones urbaines : U**

Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**Ua et Ub** : zones d'urbanisation traditionnelle avec logements, hébergements, commerces et artisanat compatibles avec les zones habitées (non nuisants) autorisés.

**Ua** : zone équipée et agglomérée correspondant au vieux village ou centre village de Neffes-

**Ua(anc)** : secteur équipé et aggloméré correspondant au noyau urbain ancien des "Bénéchons" dans lequel l'assainissement non collectif des constructions est admis.

**Ub** : zone équipée et agglomérée de développement urbain.

**Ub(anc)** : secteur équipé et aggloméré de développement urbain des "Forests Blancs" dans lequel l'assainissement non collectif des constructions est admis.

**Uc** : zone équipée dédiée aux activités économiques des secteurs secondaire et tertiaire (commerciales, artisanales et industrielles).

**Ue** : zone équipée dédiée aux équipements publics.

**Ut** : zone équipée dédiée aux activités d'accueil touristique correspondant au site de la colonie de vacances des Alpes.

**Ucc** : zone équipée dédiée aux activités d'accueil touristique de type camping-caravanage.

### **Les zones à urbaniser : AU**

Il s'agit de zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation soumises à conditions préalables :

**AUaa** : zone à urbaniser à dominante d'habitat, ayant les caractéristiques de la zone **Ua** et nécessitant la réalisation préalable d'une opération d'aménagement d'ensemble.

**AUba** : zone à urbaniser à dominante d'habitat, ayant les caractéristiques de la zone **Ub** et nécessitant la réalisation préalable d'une opération d'aménagement d'ensemble.

**AUbe** : zone à urbaniser à dominante d'habitat, ayant les caractéristiques de la zone **Ub** et nécessitant la réalisation préalable des équipements nécessaires à sa viabilisation.

**AUc** : zone à urbaniser dédiée aux activités économiques des secteurs secondaire ou tertiaire, ayant les caractéristiques de la zone **Uc**.

### **Les zones agricoles : A**

Il s'agit des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

**Aa** : zone agricole préservée où aucune construction n'est possible, sauf les équipements publics indispensables et les installations et aménagements agricoles,

**Ab** : zone agricole constructible pour ce qui est nécessaire à l'agriculture excepté pour les constructions nécessitant le raccordement aux réseaux d'équipement (logement de fonction, bâtiments d'élevage, ...) et les équipements publics indispensables,

**Ac** : zone agricole constructible pour ce qui est nécessaire à l'agriculture et pour les équipements publics indispensables.

### **Les zones naturelles à protéger : N**

Il s'agit des secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux 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 notamment d'expansion des crues.

**Nn** : zone naturelle protégée.

**Ne** : zone naturelle comportant une activité économique existante.

## **ARTICLE 4 – Prise en compte des risques**

Les éléments figurant ci-dessous sont issus de la connaissance des risques à la date d'élaboration du présent règlement - cf. annexe 54 - Risques.

L'imprécision des cartes de risques à l'échelle du parcellaire est telle que le report des risques connus ou estimés reste approximatif.

Les pétitionnaires sont invités à vérifier la situation de leur terrain face aux risques au moment de l'établissement de leur projet.

Les risques répertoriés sur la Commune sont : Le ravinement, les mouvements de terrain, les crues torrentielles, les feux de forêt, le retrait-gonflement des argiles et la sismicité.

Tout risque nouveau doit également être pris en compte et peut donner lieu à refus d'autorisation d'urbanisme ou à prescriptions particulières nonobstant le présent règlement.

Toute opération présentant un risque ou susceptible d'en aggraver les effets peut être interdite, conformément :

- à l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme :

*"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations."*

- à l'article L 563-2 du Code de l'Environnement :

*"Dans les zones de montagne, en l'absence de plan de prévention des risques naturels prévisibles, les documents d'urbanisme ainsi que les projets de travaux, constructions ou installations soumis à une demande d'autorisation ou à une décision de prise en considération tiennent compte des risques naturels spécifiques à ces zones, qu'il s'agisse de risques préexistants connus ou de ceux qui pourraient résulter des modifications de milieu envisagées.*

*Cette prise en compte s'apprécie en fonction des informations dont peut disposer l'autorité compétente. ..."*

Pour tout projet situé dans un secteur susceptible d'être soumis à des risques, il convient de se référer au **rapport de présentation** (Incidences sur l'environnement - 1. Analyse des incidences - Les risques naturels) et à **l'annexe 54 Risques** pour connaître le ou les risques concernés et éventuellement leur niveau ainsi que des exemples de dispositions techniques.

Toute opération susceptible d'accroître le risque ou d'en créer un nouveau est interdite. En particulier sont interdits les terrassements susceptibles de modifier la stabilité des pentes ou la tenue des ouvrages ou les risques liés aux écoulements des eaux.

Toute construction est interdite dans une bande de 10m à partir des berges des torrents.

Cette interdiction ne s'applique pas aux éventuels dispositifs de protection.

## **ARTICLE 5 – Dispositions particulières**

### **§.I. Dérogations au Plan Local d'Urbanisme**

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour permettre 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, 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, des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant (article L.152-4 du Code de l'Urbanisme).

### **§.II. Adaptations mineures**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones 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 L 152-3 du Code de l'Urbanisme).

D'autres adaptations sont possibles sous décision motivée (sécurité des biens, accessibilité aux personnes handicapées, ...) dans les limites fixées aux articles L 152-4 & L 152-5 du Code de l'Urbanisme).

### §.III. Autres dispositions

A) Champ d'application : articles 1 et 2 de chaque zone.

**Les affouillements et exhaussements** liés aux transports concernent tous les types et réseaux de transports et toutes les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement sont autorisés dans toutes les zones, éventuellement assortis de conditions particulières.

B) Champ d'application : articles 3 à 15 de chaque zone.

- **Bâtiments existants** : lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'occupation du sol peut être accordée pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- **Bâtiments existants soumis à l'Article L 151-11-2° du Code de l'Urbanisme** : Lorsqu'un bâtiment existant situé en zone Agricole ou Naturelle est désigné sur les documents graphiques **(\*)** au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme l'autorisation d'occupation du sol ayant pour objet son changement de destination peut être accordée pour des raisons de sauvegarde architecturale ou patrimoniale et dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'accord de l'une ou l'autre des commissions départementales compétentes en matière de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) ou en matière de nature, de paysages et de sites (CDNPS).
- **Bâtiments d'habitation existants soumis à l'Article L 151-12 du Code de l'Urbanisme** : Les bâtiments d'habitation existant situés en zone Agricole ou Naturelle peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes, autorisées sous conditions, ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- **Ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics** : (transport public d'électricité, télécommunications, transport ferroviaire, etc.) : le règlement de chaque zone peut fixer des règles particulières les concernant. Les règles des articles 10 et 11 de toutes les zones concernant la hauteur maximum des constructions et installations et des clôtures ainsi que les matériaux imposés ne s'appliquent pas quand des impératifs techniques ou de sécurité s'y opposent. Les exhaussements et affouillements liés sont autorisés dans toutes les zones.
- **Opérations** : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, comme le permet l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme. Elles s'appliquent donc à l'intérieur de l'opération.
- **Secteurs soumis à l'Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** : Cette mesure s'applique à des espaces bâtis (secteurs urbains du **vieux village de Neffes et des Bénéchons**), ensembles de bâtiments ou constructions isolées d'intérêt architectural et désignées au plan, à protéger, mettre en valeur ou requalifier. Elle figure avec des graphismes différenciés (espaces bâtis, constructions isolées désignées par **\*** ou **\*\***), sur les documents graphiques. Des prescriptions liées à leur sauvegarde architecturale s'y appliquent (cf. ci-après). Elles peuvent être complétées par des dispositions particulières figurant dans le règlement de certaines zones.



Concernant les espaces bâtis et les constructions isolées présentant un intérêt culturel, historique ou architectural, les prescriptions suivantes s'appliquent :

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. La préservation de l'architecture traditionnelle et de l'identité du bâti sont requis.
- en application de l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Il peut être dérogé à l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme dans les secteurs également concernés par la servitude (SUP) de protection des abords de monuments protégés, sur délibération du Conseil Municipal et après avis de l'architecte des Bâtiments de France.

- **Secteurs soumis à l'Article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :**

Cette mesure s'applique à des espaces d'intérêt écologique et paysager. Elle réglemente les interventions sur ces espaces et concerne :

1. Les zones humides :

Dans les zones humides repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 "zones humides", **sont interdits** tous travaux publics ou privés, susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone humide et notamment :

1. Les comblements, exhaussements, remblaiement, dépôts divers, quelle que soit leur épaisseur,
2. Les affouillements, drainage,
3. Les créations de plans d'eau artificiels, bassins de rétention, réserve d'eau,
4. Les constructions de toute nature,
5. Toute imperméabilisation du sol.

Pour rappel, les zones naturelles humides sont des zones de fort intérêt pour la commune. En général, elles ont une fonction de régulation hydrologique et hydrogéologique (rétention/restitution des eaux) participant à la lutte contre les inondations et à la recharge des nappes phréatiques, une fonction d'amélioration de la qualité de la ressource en eau (filtration), une fonction écologique, renfermant de grandes richesses en termes de biodiversité (faune, flore, habitats naturels) et une fonction paysagère, offrant des paysages spécifiques de qualité.

2. Les trames vertes et bleues

Les espaces repérés au titre de l'article L.151-23 "corridors écologiques" sont destinés à préserver les corridors écologiques (les trames vertes et bleues).

Dans ces corridors terrestres (trame verte), les constructions, aménagements, installations et usages du sol ne pourront être autorisés que s'ils ne portent pas atteintes à la fonctionnalité des corridors écologiques et notamment :

- les constructions, aménagements et installations ne devront pas occuper plus de la moitié de la largeur des corridors,
- Les clôtures sont à éviter. Si elles ne peuvent être évitées pour des raisons de sécurité, les clôtures devront être perméables au passage de la petite faune. Si une clôture ne peut être perméable pour des raisons techniques (par exemple élevage de petits animaux, protection d'équipements sensibles ...), il devra être ménagé des passages dégagés de 5m de large pour toute clôture faisant obstacle sur plus de 100m de long.

- Dans les espaces forestiers, les arbres abattus devront être remplacés. En cas de régénération des boisements, une attention particulière sera portée aux sujets âgés en évitant leur abattage ou en prenant des mesures de substitution. Les diverses plantations envisagées devront mettre toujours en œuvre des espèces représentatives des dynamiques végétales locales, et issues de souches locales.

En outre, pour les espaces repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur les cours d'eau et à leurs abords (trame bleue), les règles suivantes s'appliquent, afin de maintenir la fonction de corridor écologique de ces cours d'eau :

- les constructions, aménagements, installations et usages du sol ne devront pas perturber le fonctionnement hydraulique et écologique de ces cours d'eau,
- les constructions, aménagements et installations doivent respecter un recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau,
- les affouillements et exhaussements de sol sont interdits, à l'exception de ceux pratiqués dans le cadre de travaux et d'aménagements de nature à réduire les risques naturels.

Ces interdictions ne s'appliquent pas aux installations et ouvrages strictement nécessaires à la sécurité ou liés aux réseaux d'utilité publique, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative d'intérêt général et qu'ils bénéficient d'une autorisation de l'autorité environnementale.

Les travaux d'entretien sont autorisés mais doivent être menés de façon à conserver ou à permettre la reconstitution des fonctionnalités écologiques du milieu (corridors, conditions humides, ...).

#### **ARTICLE 6 - Rappels**

♦ L'édification des clôtures est soumise à déclaration et les démolitions sont soumises à permis sur l'ensemble du territoire communal (articles L 421-3, L 421-4, R 421-12 et R 421-27 du Code de l'Urbanisme) en vertu d'une délibération du Conseil Municipal du **06 juillet 2017**.

♦ Selon leur nature et leur localisation, les installations et aménagements sont soumis soit à la déclaration prévue à l'article R 421-23 soit à l'autorisation prévue aux articles R 421-19 et suivants du Code de l'urbanisme.

♦ Les coupes et abattages d'arbres soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés (EBC) figurant sur les documents graphiques conformément aux dispositions de l'article R 421-23-g du Code de l'urbanisme.

Les défrichements y sont interdits. Selon l'article R 421-23-2 du Code de l'urbanisme, cette déclaration n'est pas requise en particulier lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

♦ Les défrichements sont soumis à autorisation dans certains espaces boisés non classés, régis par le Code Forestier (Art. L 341-1 et suiv.) et l'arrêté préfectoral n°2003-70-1 du 11 mars 2003. L'autorisation de défrichement doit être préalable à toute autre autorisation administrative (notamment permis de construire) et ce, quel que soit le zonage, même constructible).

#### **ARTICLE 7 - Reconstruction**

Sauf stipulation contraire du règlement, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié ne répondant pas à la vocation de la zone, vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique, sans changement de destination, est autorisée dans un délai de 10 ans, à condition que la destruction ne trouve pas son origine dans un risque naturel.

## **ARTICLE 8 - Accès et voirie**

Sauf disposition contraire figurant à l'article 3 du règlement de chaque zone, les dispositions ci-dessous s'appliquent.

### §.I. Accès

- ◆ Tout terrain enclavé est inconstructible. Il peut être désenclavé par une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- ◆ Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.
- ◆ Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- ◆ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. Par ailleurs, l'ouverture des portails s'effectue à l'intérieur des propriétés.
- ◆ Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (cas des carrefours, des virages, avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès).
- ◆ Des accès impératifs peuvent être indiqués sur les documents graphiques.

### §.II. Voiries

- ◆ Les voies doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- ◆ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, en tenant compte du caractère des lieux avoisinants.
- ◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE 9 - Desserte par les réseaux**

Les raccordements aux voiries et réseaux doivent s'effectuer dans les conditions précisées par les services gestionnaires correspondants.

Sauf disposition contraire figurant à l'article 4 du règlement de chaque zone, les dispositions ci-dessous s'appliquent.

### §.I. Eau potable et protection incendie

- ◆ Toute construction ou installation nouvelle qui en consomme doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- A défaut, hors zones équipées U et AU, elle doit être desservie par un captage individuel contrôlé.

Conformément à l'article L 2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales, *tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau fait l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune concernée. Les informations relatives à cette déclaration sont tenues à disposition du représentant de l'Etat dans le département et des agents des services publics d'eau potable et d'assainissement.*

- ♦ La protection incendie doit répondre aux critères suivants :

L'essentiel de la défense incendie est fait à partir du réseau potable lorsque celui-ci peut assurer un débit minimum de 60m<sup>3</sup> /h sous 1 bar de pression résiduelle Si le réseau est insuffisant, il peut être mis en place des réserves incendie d'une capacité minimale de 120m<sup>3</sup> (respect de **l'arrêté préfectoral n° 0520170718 du 18 juillet 2017**, portant Règlement de Défense Extérieure Contre l'Incendie pour le département des Hautes-Alpes).

## § .II. Assainissement

### 1) Eaux usées

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte et de traitement quand il existe.

En l'absence d'assainissement conforme aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune, toute urbanisation qui aurait pour effet d'augmenter les rejets d'effluents sans épuration suffisante est interdite.

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

- ♦ L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut rester subordonnée à un pré traitement. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui sont empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

### 2) Eaux pluviales

Des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation de sols et pour assurer la maîtrise des débits d'écoulement/ruissellement des eaux pluviales.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins (tranchée drainante, puits filtrant, ...).

- ♦ Un dispositif de récupération des eaux de ruissellement destiné à empêcher leur écoulement sur le domaine public doit être mis en place.

- ♦ Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales. Les fossés des voiries n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

- ♦ En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (rétention, infiltration...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle sont requis. Un dispositif individuel de rétention/stockage dont le dimensionnement permette de retrouver le même débit de rejet avant imperméabilisation est souhaitable au-delà de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher (supplémentaire) créée.

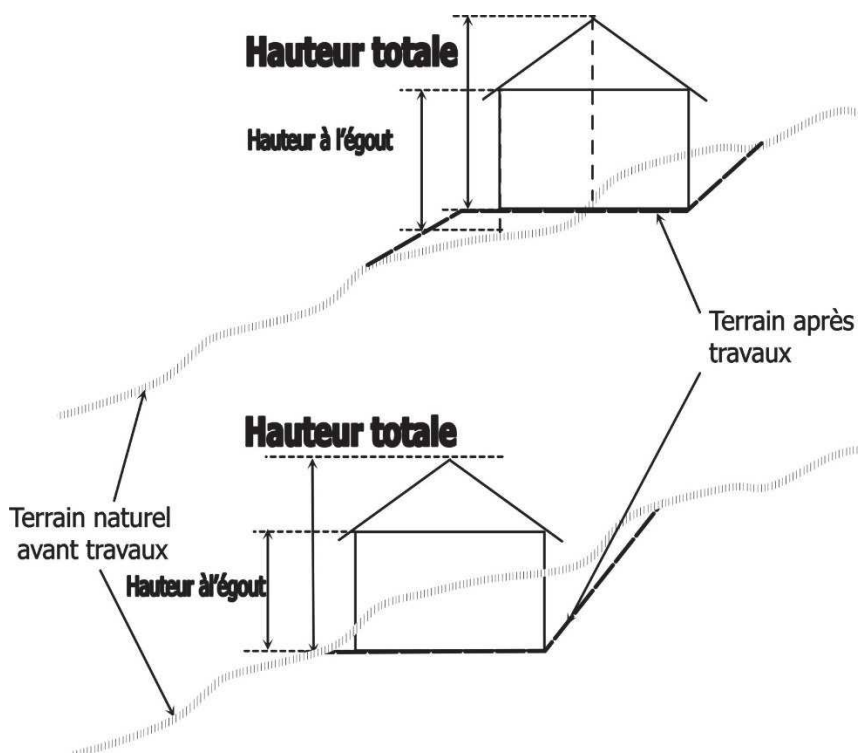
Les écoulements d'eaux pluviales doivent néanmoins être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif mis en place ultérieurement. Toutes les obligations règlementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

### § .III. Autres réseaux

- ◆ Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux autres réseaux sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain. Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être posée sur les façades au niveau de la corniche, tous les réseaux devant emprunter le même tracé.
- ◆ Toutes les opérations d'aménagement nouvelles doivent être pré-équipées pour le passage des réseaux de transport de données numériques.

### ARTICLE 10 - Hauteur maximum des constructions

- ◆ La hauteur totale est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus,
- ◆ La hauteur peut aussi être mesurée entre le sol existant et l'égout de toiture : l'égout de toiture est la ligne supérieure du plan vertical de la façade (ligne de départ de la pente de la toiture, partie supérieure de l'acrotère),
- ◆ Par sol existant il faut considérer (cf. illustration ci-dessous) :
  - le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial.
  - le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.



- ◆ Une marge de tolérance de 0,40 m est admise dans le cas d'une amélioration des performances énergétiques des constructions existantes avant l'approbation du PLU (isolation de toiture).

- ♦ Les éléments techniques de production d'énergie renouvelable ne rentrent pas en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

### **ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions**

Par leur architecture et leur implantation, 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, isolation, dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc.

Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovants liés par exemple au choix d'une démarche de qualité environnementale des constructions est autorisé sous réserve de respecter le caractère et l'intérêt des sites et des paysages naturels ou urbains et de s'y intégrer.

Conformément aux dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Les constructeurs peuvent utilement se référer à la brochure "**Construire en Gapençais**" (Editions CAUE 05) ou au site internet de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Hautes-Alpes (UDAP 05) [www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/Drac-Paca](http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/Drac-Paca).

Il est rappelé qu'en vertu des articles R 431-8 et suivants et R 441-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, toute demande en vue d'une construction ou d'un aménagement doit comprendre les éléments montrant l'intégration du projet au site bâti et naturel environnant et doit indiquer les plantations existantes sur le terrain.

La publicité et les enseignes publicitaires doivent respecter les dispositions du chapitre 1<sup>er</sup> du titre VIII du Livre V du Code de l'Environnement.

L'article 11 de chaque zone fixe les règles particulières qui s'y imposent en matière d'aspect extérieur des constructions.

### **ARTICLE 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

#### §.I. Dispositions générales

Sauf disposition contraire figurant à l'article 12 du règlement de chaque zone, les dispositions ci-dessous s'appliquent.

Sauf dans les cas d'exemption totale ou partielle prévus au §III du présent article, il est exigé, dès le premier m<sup>2</sup>,

- Pour les logements d'habitation, 1 place par logement et par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Pour les hébergements collectifs de type résidentiel, 1 place par chambre ou logement,
- Pour les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail et activités de service, 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Pour les constructions à usage de bureaux, administrations publiques et assimilés, 1 place pour 4 emplois,

- Pour les salles de réunion, d'art et de spectacle et autres équipements recevant du public, 1 place pour 3 personnes,
- Pour les constructions à usage industriel, de commerce de gros, 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol pour les constructions sans "surface de plancher",
- Pour les hébergements hôteliers et touristiques, 1 place par chambre,
- Pour les restaurants, 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle.

Les autres constructions sont soumises aux normes applicables aux constructions auxquelles elles sont le plus directement assimilables.

Ces dispositions sont complétées par celles énoncées à l'article L 151-30 du Code de l'urbanisme et L 111-5-2 du Code de la construction et de l'habitation afférentes aux vélos et aux dispositifs de recharge électrique.

### §.II. Dispositions particulières

Ces places doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat dans les conditions fixées à l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

### § III. Exceptions

Il n'est pas exigé plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et de résidences universitaires (Art. L 151-34 & 35 du Code de l'Urbanisme).

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où des travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher (Art. L 151-35 du Code de l'Urbanisme).

Par ailleurs, les dispositions de l'ensemble des articles 12 du Titre II du présent règlement, relatifs au stationnement, ne sont pas applicables dans le cas d'aménagement d'immeubles existants dont le volume n'est pas modifié et dont la destination ne change pas ou n'entraîne pas d'augmentation de la fréquentation.

## **ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations**

Sauf disposition contraire figurant à l'article 13 du règlement de chaque zone, les dispositions ci-dessous s'appliquent.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, sauf impossibilité technique.

Les espaces non bâtis et non occupés par le stationnement des véhicules doivent être traités, en espaces verts ou non imperméabilisés et les espaces affectés au stationnement peuvent recevoir un traitement minéral.

Dans le but de valoriser l'environnement, tous les espaces extérieurs proches des constructions doivent être aménagés et entretenus.

En limite de propriété, les haies végétales linéaires sont déconseillées. Doivent être privilégiées les "haies libres", composées de plantes dont on conserve la silhouette naturelle. Une proportion de deux tiers au moins d'espèces à feuillage caduc est souhaitable. Les plantations doivent être réalisées en essences locales.



Les aires de stationnement de plus de 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Les citernes, les aires de stationnement des véhicules utilitaires, les installations diverses et les dépôts doivent être masqués par des rideaux de végétation.

#### **ARTICLE 14 – Prise en compte de l'environnement**

##### **Trames vertes et bleues (continuités écologiques) :**

Voir Titre I, article 5, §. III, B, Secteurs soumis à l'Article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

##### **Zones humides :**

Voir Titre I, article 5, §. III, B, Secteurs soumis à l'Article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

##### **Espèces et habitats naturels :**

**Chiroptères/Chauve-souris** : toutes les espèces de chauves-souris présentes en France sont protégées car menacées. Le département des Hautes-Alpes en accueille de nombreuses espèces. Pour leur protection, il convient de :

- s'assurer de l'absence de colonies de chauves-souris avant tout travaux concernant les bâtiments et les arbres,
- si une colonie est repérée :
  - éviter son dérangement entre Avril et Septembre,
  - mettre en œuvre des solutions pour la préserver la colonie, si nécessaire en se rapprochant d'organisme compétent en matière de biodiversité/faune sauvage (associations, parcs naturels, ...).

**Insectes sapro-xylophages** : plusieurs insectes sapro-xylophages (insectes consommant les bois morts) de valeur patrimoniale notable (parfois protégés) sont présents dans le département. Pour leur protection, il convient de préserver autant que possible les vieux arbres dans les zones forestières et agricoles et de ne pas enlever systématiquement les arbres morts.

##### **Rappel de la réglementation relative aux espèces protégées**

La commune renferme un certain nombre d'espèces animales et végétales bénéficiant d'une protection au titre de l'article L.411-1 du code de l'Environnement. Le zonage du PLU prend en compte ces enjeux mais ceux-ci évoluent dans le temps. Tout projet d'aménagement doit donc s'assurer de l'absence d'incidences ces espèces animales ou végétales protégées, en ayant recours, si nécessaire, à des inventaires faune/flore en période appropriée.

En cas de présence avérée, des mesures d'évitement seront à privilégier. Si l'évitement s'avère impossible, il sera alors impératif de solliciter une demande de dérogation relative à la destruction, au dérangement d'espèces protégées ou d'habitats d'espèces protégées préalablement à la réalisation de tous travaux, conformément à l'article L.411-2,4° du code de l'Environnement.



# Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines "U"

2

## 1. Zone Ua

**Caractère dominant de la zone : zone équipée et agglomérée à dominante d'habitation correspondant au centre-village et noyaux anciens.**

Sont admises les constructions usuelles des villages (logement, hébergement, certaines activités, équipements d'intérêt collectif et services publics).

Elle comprend un secteur :

- **Ua(anc)** - Les *Bénéchons* : où le dispositif d'assainissement non collectif est admis. Toute construction neuve ou extension de construction existante nécessitant un raccordement à l'assainissement est conditionnée à la réalisation d'un dispositif de traitement des effluents aux normes en vigueur.

La servitude de protection L 151-19 du Code de l'urbanisme s'applique sur toute la zone au titre des espaces bâtis (cf. p 3 & 4).

### SECTION 1

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE Ua 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ♦ Tous aménagements, installations et constructions ne correspondant pas à la vocation de la zone, à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ua 2 et des équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- ♦ Les constructions et installations agricoles et forestières,
- ♦ Les constructions et installations industrielles et d'entrepôt,
- ♦ Les constructions destinées au commerce et activité de service incompatibles avec le voisinage des zones habitées,
- ♦ Les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail dont la surface commerciale de vente est supérieure à 500 m<sup>2</sup> par établissement,
- ♦ Les constructions destinées au commerce de gros,
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,

- ◆ Les parcs d'attraction,
- ◆ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ua 2,
- ◆ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges et les dépôts de véhicules,
- ◆ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux indiqués à l'article Ua 2,

### **ARTICLE Ua 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

- ◆ Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, sous réserve qu'elles soient situées au village (secteur des Bénéchons exclu), que leur surface de vente n'excède pas 500 m<sup>2</sup> par établissement, qu'elles n'apportent pas de nuisances et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.
- ◆ **En secteur Ua(anc) des Bénéchons**, les constructions nouvelles ou les extensions susceptibles de générer des effluents supplémentaires d'assainissement, sous réserve qu'elles soient raccordées à un dispositif d'épuration conforme à la réglementation en vigueur,
- ◆ Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, dans la mesure où elles sont indispensables aux habitants de la zone ou dont la localisation dans la zone est impérative et à condition qu'elles soient compatibles avec son caractère et que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique.  
L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.
- ◆ Les exhaussements ou affouillements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels.

## **SECTION 2**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ua 3 – Accès et voirie**

Les dispositions de l'article 8 du Titre I s'appliquent.

#### **ARTICLE Ua 4 – Desserte par les réseaux**

Les dispositions de l'article 9 du Titre I s'appliquent **sauf** pour l'assainissement des eaux domestiques **du secteur Ua(anc) des Bénéchons** pour lequel toute autorisation d'occupation du sol destinée à la réalisation de constructions nouvelles ou d'extensions susceptibles d'être à l'origine d'effluents est conditionnée à l'existence d'un dispositif d'assainissement adapté, conforme au schéma directeur d'assainissement communal et à la réglementation en vigueur.

- ◆ En l'absence de dispositif d'assainissement, le terrain est inconstructible.

Réseaux secs :

- ◆ Dans les secteurs où les réseaux publics sont enterrés ou s'il en existe le projet, des dispositions techniques doivent être prises pour permettre le raccordement également souterrain (fourreaux, attentes).

### **ARTICLE Ua 5 - Caractéristiques des terrains**

Non règlementé.

### **ARTICLE Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- ◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions nouvelles doivent s'implanter soit sur l'alignement des voies et emprises publiques, soit en continuité avec l'alignement des façades existantes contiguës (cas d'une extension ou d'une construction mitoyenne), soit avec un recul d'au moins 2 mètres.
- ◆ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue à l'alignement.
- ◆ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies,
- ◆ Le débord de toiture supérieur à 1 m est autorisé au-dessus de 4,50 m de hauteur.

### **ARTICLE Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- ◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions peuvent s'implanter :
  - **soit sur les limites séparatives**, si le projet est contigu ou adossé par au moins une des façades à une construction limitrophe existante, afin d'assurer la continuité urbaine et architecturale avec le bâti existant, dans les limites de hauteur indiquées à l'article Ua 10, § 1.  
Dans les autres cas, la hauteur est limitée comme indiqué à l'article Ua 10, § 2, afin de limiter la gêne par rapport au fonds voisin.
  - **soit avec un recul** compté horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égal au tiers de la hauteur de la construction, sans jamais être inférieur à 3 mètres ( $D \geq H/3$ ).
- ◆ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc., ...) de moins d'1 mètre,
- ◆ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

### **ARTICLE Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions sur une même propriété doivent être soit accolées soit distantes d'un minimum de 4 mètres.

### **ARTICLE Ua 9 - Emprise au sol**

Les abris de jardins sont limités à 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à un par unité foncière.

### **ARTICLE Ua 10 - Hauteur maximum des constructions**

(cf. définitions au titre I, article 10)

- si le projet est contigu ou adossé par au moins une des façades à une construction limitrophe existante, il peut demeurer en continuité de celle-ci dans la limite de la hauteur totale de cette construction limitrophe existante,
- dans les autres cas, sur limites séparatives ou non, les constructions ne doivent pas excéder, pour les façades comportant l'égout du toit :

#### **Dans le secteur du village :**

- 5 mètres, par rapport au terrain amont,
- 9 mètres, par rapport au terrain aval,

#### **Dans le secteur des Bénéchons :**

- par rapport au terrain amont: 7 mètres;
- par rapport au terrain aval : 9 mètres.

- ♦ La hauteur ne doit pas excéder 11 mètres pour les façades comportant un pignon.
- ♦ La reconstruction de bâtiments détruits ou démolis peut être réalisée avec une hauteur identique.

### **ARTICLE Ua 11 - Aspect extérieur**

Les dispositions de l'article 11 du Titre 1 s'appliquent.

Les constructions s'intégreront au paysage par les hauteurs, les volumes, les proportions et les matériaux. Sauf impossibilité technique, les éléments de l'architecture traditionnelle seront conservés.

Des exigences architecturales particulières devront être respectées en ce qui concerne :

#### **1 - La volumétrie**

Elle doit être simple. Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain et non l'inverse.

#### **2 - Les terrassements**

Le profil initial du terrain doit être rétabli autour des bâtiments après travaux.

Afin de correspondre au mieux à la pente naturelle du terrain, les hauteurs de soutènement sont limitées à 1,50 mètre.

Un traitement paysager des talus est exigé. Les enrochements et appareillages cyclopéens sont déconseillés.

#### **3 - Les toitures**

Les faitages sont parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveaux ou aux voies, à défaut, ils sont orientés dans le même sens que la majorité des faitages voisins.

#### **Pente**

Les toitures ont au moins deux pentes principales identiques, comprises entre 30 % et 70 %.

Les extensions des constructions existantes doivent avoir les mêmes pentes de toit (à 5 % près) que le bâtiment dont elles constituent l'extension. Les toitures à une seule pente sont autorisées pour les extensions lorsque cette dernière est adossée à la construction principale.

Les toitures terrasses sont interdites, sauf pour les constructions non affectées à l'habitation qui sont enterrées sur plus de 80% de leur surface et pour les constructions annexes inférieures à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou, le cas échéant, d'emprise au sol.

Les ouvertures en toiture seront conformes aux indications en annexe.

Les annexes peuvent n'avoir qu'une pente lorsqu'elles sont adossées à un mur dominant ou si elles sont inférieures à 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### **Couvertures**

Elles sont constituées de tuiles rondes ou plates au Village et plates aux Bénéchons, de teinte rouge nuancé.

#### **Ouvertures en toiture**

Les ouvertures sont adaptées au volume du toit et en harmonie avec les ouvertures en façades.

Seules sont autorisées les ouvertures dans le plan de toiture, en harmonie avec la façade, les lucarnes de toit de types jacobines, capucines ou lucarnes rampantes n'excédant pas 1,20 mètre de large, jambages compris, ou encore les lucarnes pendantes ou "fenières", plus hautes que larges, sans excéder 1,60 mètre de large, jambages compris.

### **4 - Les façades**

Les façades doivent présenter une unité d'aspect architectural et être en harmonie avec les façades existantes. Les façades en maçonnerie doivent recevoir un enduit de type jeté-gratté ou frottassé fin, ou encore à "pierre-vue", teinté dans la masse, dans des teintes de grège ou de gris ocrés ou colorés.

Le blanc est proscrit, excepté pour les éléments de décors et de modénature de façade (encadrements, chaînes d'angles, bandeaux, génoises, ...).

Sauf pour les annexes, les bardages bois ne doivent pas excéder 20 % de la surface cumulée des façades.

#### **Les ouvertures**

Les volets ou contrevents sont battants, pleins, de type dauphinois ou persiennés. Ils peuvent aussi être coulissants en façade ou roulants, à condition que leur coffre soit non apparent en façade.

Les menuiseries, (portes, fenêtres, contrevents) doivent être d'aspect bois ou dans des teintes en harmonie avec les matériaux et couleurs de façade.

#### **Les garde-corps**

Les garde-corps sont en harmonie avec l'architecture du bâtiment. Ils sont simples, simple avec lisse haute et basse et barreaudage vertical en métal ou en bois. Sont interdits les balustres et garde-corps de style étranger à la région.

### **5 – Les clôtures**

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures sur les voies publiques ou privées, facultatives, n'excèdent pas 1,70 m de hauteur (hors soutènements). Elles sont mixtes, constituées d'une barrière bois ou d'une grille métallique ajourée (lames non jointives), sur mur bahut maçonné ou sans mur bahut.

Les murs de clôture peuvent être restaurés à l'identique.

Un mur existant de plus grande hauteur peut être restauré sans modifier sa hauteur et, éventuellement, prolongé à la même hauteur pour des raisons d'harmonie dans une même unité foncière.

Les clôtures sur limites séparatives sont en harmonie avec les clôtures sur voie. Un grillage avec ou sans muret est admis.

### **6 – Equipements divers**

Les panneaux solaires sont dans le plan du toit, intégrés à la couverture ou posés au sol.

Dans tous les cas, ils doivent s'intégrer à l'aspect général de la construction. Les teintes et aspects des matériaux support utilisés devront s'accorder à celle des panneaux. Les panneaux seront obligatoirement traité anti-reflets.

Les antennes de réception radio- électriques, notamment paraboliques, doivent être collectives lorsque les constructions comportent plus de deux logements.

**ARTICLE Ua 12 - Stationnement**

Les dispositions de l'article 12 du Titre 1 s'appliquent.

**ARTICLE Ua 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

Les dispositions des articles 6 & 13 du Titre I s'appliquent.

**SECTION 3**  
**POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE Ua 14 – Surfaces et densités**

Non règlementé.

## 2. Zone Ub

**Caractère dominant de la zone : zone à dominante d'habitation, équipée et agglomérée, de développement urbain.**

Sont admises les constructions destinées à l'habitat (logement et hébergement), à certaines activités compatibles avec l'habitat, aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Elle comprend un sous-secteur :

- **Ub(anc)** - Les *Forests Blancs* : où le dispositif d'assainissement individuel est admis. Toute construction neuve ou extension de construction existante nécessitant un raccordement à l'assainissement est conditionnée à la réalisation d'un dispositif de traitement des effluents aux normes en vigueur.

### SECTION 1

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE Ub 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ◆ Tous aménagements, installations et constructions ne correspondant pas à la vocation de la zone, à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ub 2 et des équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- ◆ Les constructions et installations agricoles et forestières,
- ◆ Les constructions et installations industrielles et d'entrepôt,
- ◆ Les constructions destinées au commerce et activité de service incompatibles avec le voisinage des zones habitées,
- ◆ Les constructions destinées au commerce de gros, à l'artisanat et commerce de détail,
- ◆ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,
- ◆ Les parcs d'attraction,
- ◆ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ub 2,
- ◆ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges et les dépôts de véhicules,
- ◆ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux indiqués à l'article Ub 2.

### **ARTICLE Ub 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

- ◆ Les constructions à usage d'activité de service, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisance et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées,
- ◆ **En secteur Ub(anc) des Forests Blancs**, les constructions nouvelles ou les extensions susceptibles de générer des effluents supplémentaires d'assainissement, sous réserve qu'elles soient raccordées à un dispositif d'épuration conforme à la réglementation en vigueur,
- ◆ Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, dans la mesure où elles sont indispensables aux habitants de la zone ou dont la localisation dans la zone est impérative et à condition qu'elles soient compatibles avec son caractère et que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publiques.
- ◆ L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.
- ◆ Les exhaussements ou affouillements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels.

## **SECTION 2** **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ub 3 – Accès et voirie**

Les dispositions de l'article 8 du Titre I s'appliquent.

### **ARTICLE Ub 4 – Desserte par les réseaux**

Les dispositions de l'article 9 du Titre I s'appliquent **sauf** pour l'assainissement des eaux domestiques **du secteur Ub(anc) des Forests Blancs** pour lequel toute autorisation d'occupation du sol destinée à la réalisation de constructions nouvelles ou d'extensions susceptibles d'être à l'origine d'effluents est conditionnée à l'existence d'un dispositif d'assainissement adapté, conforme au schéma directeur d'assainissement communal et à la réglementation en vigueur.

- ◆ En l'absence de dispositif d'assainissement, le terrain est inconstructible.

### **ARTICLE Ub 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **ARTICLE Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- ◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul d'au moins 4 mètres de l'alignement. Ce retrait est porté à au moins 10 mètres pour les routes départementales.



- ♦ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc.) de moins d'1 mètre.
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

#### **ARTICLE Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions peuvent s'implanter :
  - **soit sur les limites séparatives** et en continuité d'une construction existante contiguë, lorsqu'elle existe,
  - **soit en retrait d'au moins 3 mètres** et compte tenu de la hauteur, avec une distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $D > H/2$ ).

Les constructions annexes peuvent être édifiées en limites séparative à condition qu'elles n'excèdent pas 2,60 m de hauteur sur limite et que leur surface de plancher ou leur emprise au sol, le cas échéant, soit limitée à 20 m<sup>2</sup>.

- ♦ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc.) de moins d'1 mètre.
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

#### **ARTICLE Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- ♦ Les constructions sur une même propriété doivent être soit accolées soit distantes d'un minimum de 4 mètres.

#### **ARTICLE Ub 9 - Emprise au sol**

Non règlementé.

#### **ARTICLE Ub 10 - Hauteur maximum des constructions**

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 11 mètres de hauteur totale.

#### **ARTICLE Ub 11 - Aspect extérieur**

Les dispositions de l'article 11 du Titre 1 s'appliquent.

Les constructions s'intégreront au paysage par les hauteurs, les volumes, les proportions et les matériaux.

Des exigences architecturales particulières devront être respectées en ce qui concerne :

##### **1 - La volumétrie**

Elle doit être simple. Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain et non l'inverse.

## **2 - Les terrassements**

Le profil initial du terrain doit être rétabli autour des bâtiments après travaux.

Afin de correspondre au mieux à la pente naturelle du terrain, les hauteurs de soutènement sont limitées à 1,50 mètre.

Un traitement paysager des talus est exigé. Les enrochements et appareillages cyclopéens sont déconseillés.

## **3 - Les toitures**

Les faitages sont parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveaux.

### **Pente**

Les toitures ont au moins deux pentes principales, en harmonie avec les constructions les plus proches et comprises entre 30 % et 70 %. Néanmoins les toitures terrasses sont possibles lorsqu'elles sont limitées aux constructions enterrées sur plus de 80 % de leur surface, aux équipements publics, à des éléments architecturaux, de jonction des toitures ou des volumes bâtis ou encore lorsqu'il s'agit de constructions annexes n'excédant pas 2,60 m de hauteur.

Les toitures à une seule pente sont autorisées pour les extensions lorsque cette dernière est adossée à la construction principale ou à un mur dominant.

Les ouvertures en toiture seront conformes aux indications en annexe.

### **Couvertures**

Elles sont constituées de tuiles rondes ou plates de teinte rouge nuancé.

### **Ouvertures en toiture**

Les ouvertures sont adaptées au volume du toit et en harmonie avec les ouvertures en façades.

Sont autorisées les ouvertures dans le plan de toiture et les lucarnes de toit, en harmonie avec la façade.

## **4 - Les façades**

Les façades doivent présenter une unité d'aspect architectural et être en harmonie avec les façades existantes. Les façades en maçonnerie doivent recevoir un enduit de type jeté-gratté ou frottassé fin, ou encore à "pierre-vue", teinté dans la masse, dans des teintes de grège ou de gris ocrés ou colorés.

Le blanc est proscrit, excepté pour les éléments de décors et de modénature de façade (encadrements, chaînes d'angles, bandeaux, génoises, ...).

Sauf pour les annexes, les bardages bois ne doivent pas excéder 20 % de la surface cumulée des façades.

### **Les ouvertures**

En harmonie avec l'architecture adoptée (matériaux, couleurs).

### **Les garde-corps**

Les garde-corps sont en harmonie avec l'architecture du bâtiment. Ils sont simples. Sont interdits les balustres et garde-corps de style étranger à la région.

## **5 – Les clôtures**

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures sur les voies publiques ou privées, facultatives, n'excèdent pas 1,50 m de hauteur (hors soutènements). Elles sont en bois ajouré (lames non jointives) ou en grillage, avec mur bahut maçonné de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale. Dans le cas de clôture avec grillage, elle est doublée d'une haie vive

Un mur existant de plus grande hauteur peut être restauré sans modifier sa hauteur et, éventuellement, prolongé à la même hauteur pour des raisons d'harmonie dans une même unité foncière.

Les clôtures sur limites séparatives sont en harmonie avec les clôtures sur voie. Leur hauteur totale (haies comprises) doit rester inférieure ou égale à 1,50 mètre.

## **6 – Equipements divers**

Les panneaux solaires sont dans le plan du toit, intégrés à la couverture ou posés au sol.

Dans tous les cas, ils doivent s'intégrer à l'aspect général de la construction. Les teintes et aspects des matériaux support utilisés devront s'accorder à celle des panneaux. Les panneaux seront obligatoirement traités anti-reflets.

Les antennes de réception radio-électriques, notamment paraboliques, doivent être collectives lorsque les constructions comportent plus de deux logements.

### **ARTICLE Ub 12 - Stationnement**

Les dispositions de l'article 12 du Titre 1 s'appliquent.

### **ARTICLE Ub 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

Les dispositions des articles 6 & 13 du Titre I s'appliquent.

## **SECTION 3**

### **POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ub 14 – Surfaces et densités**

Non règlementé.

### 3. Zone Uc

**Caractère dominant de la zone : zone équipée dédiée aux activités économiques des secteurs secondaire ou tertiaire.**

Sont admises les constructions usuelles liées aux activités industrielles, d'entrepôt, de bureau et de commerce de gros ainsi qu'aux équipements collectifs et services publics.

#### **SECTION 1**

#### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE Uc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ◆ Tous aménagements, installations et constructions ne correspondant pas à la vocation de la zone, à l'exception de ceux mentionnés à l'article Uc 2 et des équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- ◆ Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à l'exception des logements de fonction,
- ◆ Les constructions et installations agricoles et forestières,
- ◆ Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail,
- ◆ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanning ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,
- ◆ Les parcs d'attraction,
- ◆ Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- ◆ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges et les dépôts de véhicules,
- ◆ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux indiqués à l'article Uc2.

##### **ARTICLE Uc 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

- ◆ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, dans la mesure où elles sont indispensables aux activités de la zone ou dont la localisation dans la zone est impérative et à condition qu'elles soient compatibles avec son caractère et que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique.

L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances,

- ◆ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels,

- ♦ Les constructions à usage de commerce et activité de service (sauf artisanat et commerce de détail), à condition qu'elles soient situées dans le secteur de Lachaup (ZA) et que leur surface commerciale de vente soit inférieure à 2000 m<sup>2</sup> par établissement,
- ♦ Les logements de fonction sont limités comme indiqué à l'article Uc 14.

## **SECTION 2** **CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Uc 3 - Accès et voirie**

Les dispositions de l'article 8 du Titre I s'appliquent.

### **ARTICLE Uc 4 - Desserte par les réseaux**

Les dispositions de l'article 9 du Titre I s'appliquent.

### **ARTICLE Uc 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **ARTICLE Uc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement. Cette distance est portée à 10 mètres pour les voies départementales et à 25 mètres de l'axe de la RD 1085.
- ♦ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture, corniches, balcons, ...) de moins d'un mètre,
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

### **ARTICLE Uc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter au moins à 3 mètres des limites séparatives.
- ♦ Compte tenu de la hauteur des constructions, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $D > H/2$ ) sans jamais être inférieure à 3 mètres.
- ♦ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc.) de moins d'1 mètre,
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

**ARTICLE Uc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

**ARTICLE Uc 9 - Emprise au sol**

Non règlementé.

**ARTICLE Uc 10 - Hauteur maximum des constructions**

(cf. définitions au Titre 1, art 10)

- ♦ La hauteur maximale des constructions est de 14 mètres.

**ARTICLE Uc 11 - Aspect extérieur**

Les dispositions de l'article 11 du Titre I s'appliquent.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage par les hauteurs, les volumes, les proportions, les couleurs et les matériaux.

Elles doivent respecter les prescriptions suivantes :

**1 - La volumétrie**

Elle doit être simple. Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain et non l'inverse. Les logements sont intégrés aux bâtiments d'activités.

**2 – Implantations, terrassements**

Les dépôts et aires de stockage non couvertes doivent être placés à l'arrière des bâtiments ou être masqués par un écran minéral (mur) ou végétal (haie).

Les enrochements et appareillages cyclopéens sont limités, dans leur mise en œuvre, aux soutènements des terres. Afin de correspondre au mieux à la pente naturelle du terrain, les hauteurs de soutènement sont limitées à 1,50 mètre.

**3 - Les toitures**

- ♦ Aucun type de toiture n'est imposé. Dans le cas d'un bâtiment recevant une toiture à faible pente, les acrotères auront une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture.

**Couvertures**

Elles sont constituées de matériaux de couverture à pureau plat. Elles peuvent être constituées de tuile plate (ou aspect similaire), de tôle bac acier laqué, de teinte brun-rouge, gris lauze ou gris ardoisé.

Si des capteurs solaires sont prévus en toiture, ils doivent être obligatoirement placés dans la pente du toit et s'intégrer dans l'aspect général de la toiture.

**4 - Les façades**

Sont admis les enduits et les bardages bois, ou métalliques, les vêtues. Ceux-ci seront d'aspect mâts. Le blanc, les teintes très claires ou les teintes vives sont limitées à des éléments particuliers de façade (menuiseries, cornières d'angles, de rives, etc.).

Toutes les façades devront présenter un aspect "fini".

**5 – Equipements divers**

Les panneaux solaires sont dans le plan du toit, intégrés à la couverture ou posés au sol.

Dans tous les cas, ils doivent s'intégrer à l'aspect général de la construction. Les teintes et aspects des matériaux support utilisés devront s'accorder à celle des panneaux. Les panneaux seront obligatoirement traités anti-reflets.

Les enseignes ne doivent pas déborder du plan de façade ou être installées sur le toit.

Les clôtures sont réalisées en harmonie avec l'environnement bâti. Elles pourront dépasser 1,50 mètre de hauteur uniquement pour des motifs de sécurité.

Elles peuvent être réalisées en grilles ou grillage rigide fixé au sol ou sur un mur bahut, avec ou sans haie.

#### **ARTICLE Uc 12 - Stationnement**

Les dispositions de l'article 12 du Titre I s'appliquent.

Cependant, ces places doivent être obligatoirement réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération.

#### **ARTICLE Uc 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

Les dispositions des articles 6 & 13 du Titre I s'appliquent.

- ◆ Les espaces libres seront végétalisés pour au moins 25 % de leur surface.
- ◆ En bordure des voies ouvertes à la circulation publique et sur les limites ceinturant l'opération, un rideau continu de végétation de 1,50 m de hauteur au moins doit être planté et maintenu en permanence.
- ◆ Les dépôts et installations techniques seront dissimulés par des rideaux de végétation de hauteur adaptée.
- ◆ Les haies seront réalisées en essences locales ou champêtres. Au moins 50 % des plantations d'arbres de haute tige seront réalisées en essences locales.

### **SECTION 3**

#### **POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Uc 14 – Surfaces et densités**

- ◆ Les logements de fonction sont limités comme suit :
  - quantité : 1 (au choix) par unité foncière, incorporé au bâtiment d'activités
  - surface de plancher inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup> pour les logements de fonction.