

Département des Hautes-Alpes



Commune de LA-FARE-EN-CHAMPSAUR

ELABORATION DU PLU (PLAN LOCAL D'URBANISME) REGLEMENT

Arrêté, par délibération du Conseil Municipal du 17 août 2018

Approuvé, par délibération du Conseil Municipal du 3 avril 2019

Le Maire
Alain IVALDY

Avril 2019

PLU approuvé

Auteurs : DD / CK / AK



Atelier d'urbanisme et environnement CHADO

1 impasse du muséum
05000 GAP

☎ : 04.92.21.83.12 / 06.83.90.29.62

atelierchado@orange.fr

4. REGLEMENT

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	1
ARTICLE 1 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	1
ARTICLE 2 – DISPOSITIONS GENERALES.....	2
ARTICLE 3 – RAPPEL DU REGLEMENT DE VOIRIE DEPARTEMENTALE CONCERNANT LES VOIES D’ACCES PRIVEES	8
ARTICLE 4 – DEFINITIONS.....	9
ARTICLE 5 – PRECISIONS QUANT AUX NOTIONS DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS AU TITRE DU CODE DE L’URBANISME	11
ARTICLE 6 – DEFINITION ET MODE DE CALCUL DU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS).....	12
 TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	 15
SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE	15
U ARTICLE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	15
U ARTICLE 2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	16
U ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	16
SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	17
U ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	17
U ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE	19
U ARTICLE 6 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	20
U ARTICLE 7 : STATIONNEMENT	21
SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	23
U ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	23
U ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	24
 TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	 25
SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES.....	25
SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	25
SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	25

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	27
SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE	27
A ARTICLE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	27
A ARTICLE 2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	27
A ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	28
SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	29
A ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	29
A ARTICLE 5 : QUALITE URBAIN, ARCHITECTURALE	31
A ARTICLE 6 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	31
A ARTICLE 7 : STATIONNEMENT	32
SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	33
A ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	33
A ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	33
 TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	 35
SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE	35
N ARTICLE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	35
N ARTICLE 2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	35
N ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	35
SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	36
N ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	36
N ARTICLE 5 : QUALITE URBAIN, ARCHITECTURALE	36
N ARTICLE 6 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	36
N ARTICLE 7 : STATIONNEMENT	36
SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	36
N ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	36
N ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	36
 ANNEXE 1 : LISTE DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES	 37
ARBRES DE HAUTE TIGE.....	37
PETITS ARBRES (5 A 8 M EN TOUS SENS).....	37
ARBUSTES DE HAIES	37
 ANNEXE 2 : IDENTIFICATION DES ELEMENTS REMARQUABLES ET PRESCRIPTIONS.....	 39
ELEMENTS REMARQUABLES IDENTIFIES AU TITRE DE L’ARTICLE L151-19 DU CODE DE L’URBANISME.....	39
ELEMENTS REMARQUABLES IDENTIFIES AU TITRE DE L’ARTICLE L151-23 DU CODE DE L’URBANISME.....	41
 ANNEXES 3 : ILLUSTRATION D’APPLICATION DU CBS.....	 43

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **LA FARE EN CHAMPSAUR**.

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles. Les délimitations de ces zones sont reportées au document graphique dit "plan de zonage".

Les zones urbaines U :

Sont classés ici, en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- Ua : Centre historique des hameaux,
- Uae : Centre bourg Les Baraques
- Ub : Secteur d'extension,

Les zones à urbaniser AU :

Sont classés ici, en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le territoire communal compte 2 types de zones AU :

- AU_p : zone à urbaniser du centre bourg, SANS REGLEMENT, où les conditions d'aménagement de la zone sont régies uniquement par les orientations d'aménagement et de programmation ;
- 2AU_e une zone à urbaniser à vocation économique, destinée à être ouverte à l'urbanisation. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme comportant notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la zone.

Le rapport de présentation du PLU, dans son chapitre « Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD », détaille les OAP minimales attendues sur la zone 2AU_e lors de son ouverture à l'urbanisation par modification ou révision du PLU.

La zone 2AU_e est indicée avec la lettre « e » pour qualifier sa vocation uniquement économique, vocation d'activité incompatible avec l'habitat.

Les zones naturelles N :

Sont classés ici, en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

Les zones agricoles A :

Sont classés ici, en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles comprennent un secteur dans lequel toutes les constructions sont interdites sauf les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics :

- Aa : Zone agricole classique
- As : Zone agricole inconstructible,
- Ae : Secteur de taille et de capacité limitée à vocation économique dont l'activité est pré-existante au présent PLU.

Ce document graphique fait en outre apparaître :

- Les emplacements réservés aux voies publiques et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

ARTICLE 2 – DISPOSITIONS GENERALES

PROJET ARCHITECTURAL :

- **Article R.431.1 et 2** du code de l'urbanisme : Le projet architectural prévu à l'article L. 431-2 (CU) doit être établi par un architecte. Conformément à l'article 1er du décret n° 77-190 du 3 mars 1977, ne sont toutefois pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques ou les exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes :

a) Une construction à usage autre qu'agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol, au sens de l'article R 420-1 (CU), de la partie de la construction constitutive de surface de plancher n'excèdent pas 150 m² ;

b) Une construction à usage agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 (CU) n'excèdent pas 800 m² ;

c) Des serres de production dont le pied droit à une hauteur inférieure à quatre mètres et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 (CU) n'excèdent pas 2000 m².

La demande précise que le demandeur et, le cas échéant, l'architecte, ont connaissance de l'existence de règles générales de construction prévues par le chapitre 1er du titre 1er du livre 1er du code de la construction et de l'habitation et notamment, lorsque la construction y est soumise, des règles d'accessibilité fixées en application de l'article L 111-7 de ce code et de l'obligation de respecter ces règles.

Les demandeurs d'un permis de construire sont tenus de recourir à un architecte pour les projets de travaux sur construction existante conduisant soit la surface de plancher, soit l'emprise au sol de l'ensemble à dépasser l'un des plafonds fixés par le présent article.

SURSIS A STATUER POUR DES TRAVAUX DE CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS OU OPERATIONS.

- **Article L.424-1** du code de l'urbanisme : L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L.153-11, L.311-2 et L. 313-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L.102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

AUTORISATION DE DEFRICHEMENT PREALABLE

- **Article L.425-6 du code de l'urbanisme** : conformément à l'article L. 341-7 du nouveau code forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue aux articles L. 341-1 et L. 341-3 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis.

- **Article L341-1 du code Forestier** : Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique.

La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.

- **Article L341-2 du code Forestier** :

I.- Ne constituent pas un défrichement :

1° Les opérations ayant pour but de remettre en valeur d'anciens terrains de culture, de pacage ou d'alpage envahis par une végétation spontanée, ou les terres occupées par les formations telles que garrigues, landes et maquis ;

2° Les opérations portant sur les noyeraies, oliveraies, plantations de chênes truffiers et vergers à châtaignes ;

3° Les opérations portant sur les taillis à courte rotation normalement entretenus et exploités, implantés sur d'anciens sols agricoles depuis moins de trente ans ;

4° Un déboisement ayant pour but de créer à l'intérieur des bois et forêts les équipements indispensables à leur mise en valeur et à leur protection ou de préserver ou restaurer des milieux naturels, sous réserve que ces équipements ou ces actions de préservation ou de restauration ne modifient pas fondamentalement la destination forestière de l'immeuble bénéficiaire et n'en constituent que les annexes indispensables, y compris les opérations portant sur les terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être défrichées pour la réalisation d'aménagements, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles établi en application des articles L. 562-1 à L. 562-7 du code de l'environnement.

II.- Le défrichement destiné à la réouverture des espaces à vocation pastorale est autorisé après que le représentant de l'Etat dans le département a soumis, pour avis, le projet à la commission de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai d'un mois à compter de la saisine de la commission.

- **Article L342-1 du code Forestier** : Sont exemptés des dispositions de l'article L. 341-3 les défrichements envisagés dans les cas suivants :

1° Dans les bois et forêts de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse ce seuil ;

2° Dans les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat ;

3° Dans les zones définies en application du 1° de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime dans lesquelles la reconstitution des boisements après coupe rase est interdite ou réglementée, ou ayant pour but une mise en valeur agricole et pastorale de bois situés dans une zone agricole définie en application de l'article L. 123-21 du même code ;

4° Dans les jeunes bois de moins de trente ans sauf s'ils ont été conservés à titre de réserves boisées ou plantés à titre de compensation en application de l'article L. 341-6 ou bien exécutés dans le cadre de la restauration des terrains en montagne ou de la protection des dunes.

Article L341-5 du code Forestier : L'autorisation de défrichement peut être refusée lorsque la conservation des bois ou des massifs qu'ils complètent, ou le maintien de la destination forestière des sols, est reconnu nécessaire à une ou plusieurs des fonctions suivantes :

- 1° Au maintien des terres sur les montagnes ou sur les pentes ;
- 2° A la défense du sol contre les érosions et envahissements des fleuves, rivières ou torrents ;
- 3° A l'existence des sources, cours d'eau et zones humides et plus généralement à la qualité des eaux ;
- 4° A la protection des dunes et des côtes contre les érosions de la mer et les envahissements de sable ;
- 5° A la défense nationale ;
- 6° A la salubrité publique ;
- 7° A la valorisation des investissements publics consentis pour l'amélioration en quantité ou en qualité de la ressource forestière, lorsque les bois ont bénéficié d'aides publiques à la constitution ou à l'amélioration des peuplements forestiers ;
- 8° A l'équilibre biologique d'une région ou d'un territoire présentant un intérêt remarquable et motivé du point de vue de la préservation des espèces animales ou végétales et de l'écosystème ou au bien-être de la population ;
- 9° A la protection des personnes et des biens et de l'ensemble forestier dans le ressort duquel ils sont situés, contre les risques naturels, notamment les incendies et les avalanches.

ESPACE BOISE

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

- **Article L113-1 et 2 du code de l'urbanisme** : Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

ZONES HUMIDES

Les zones humides (marais, prairies humides, lagunes, tourbières), écosystèmes entre terre et eau, constituent un patrimoine exceptionnel en raison de leur richesse biologique et des fonctions naturelles qu'elles remplissent. Elles abritent en effet de nombreuses espèces végétales et animales. Par leurs différentes fonctions, elles jouent un rôle primordial dans l'épuration et la prévention des crues, la régulation de la ressource en eau, ...

L'article L211-1 du code de l'environnement rappelle que les dispositions des chapitres Ier à VII du présent titre ont pour objet une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau ; cette gestion prend en compte les adaptations nécessaires au changement climatique et vise à assurer en particulier la prévention des inondations et la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides.

On entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ;

En application des dispositions des articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement, sont soumis à autorisation de l'autorité administrative les installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles de présenter des dangers pour la santé et la sécurité publique, de nuire au libre écoulement des eaux, de réduire la ressource en eau, d'accroître notablement le risque d'inondation, de porter gravement atteinte à la qualité ou à la diversité du milieu aquatique, notamment aux peuplements piscicoles.

Et en particulier tous travaux susceptibles d'engendrer un assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau suivant les seuils fixés aux tableaux des nomenclatures de l'article R.214-1 du code de l'environnement.

Une cartographie de l'inventaire départemental des zones humides est jointe en annexe informative du PLU.

LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT, INSTALLATIONS ET TRAVAUX :

- **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.

- **Article R.111.26** du code de l'urbanisme : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

DEROGATIONS AU PLU

- **Article L.152.3** du code de l'urbanisme : Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

BATIMENTS SINISTRES

- **Article L.111.15** du code de l'urbanisme : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

CHAMPS D'APPLICATION DES REGLES D'URBANISME POUR LES CONSTRUCTIONS EN DEÇA DES SEUILS D'AUTORISATION

Toute construction comprenant ou non des fondations est soumise à déclaration préalable pour toute surface de plancher créée comprise entre 5 et 20 m², y compris les abris de jardins et cabanes en bois et garages.

Les extensions des constructions existantes, jusqu'à 40m² de surface de plancher supplémentaire, en zone U, sont soumises à déclaration préalable et non permis de construire, sauf dans le cas où la surface totale de la construction avec extension dépasse alors les 150 m² de surface de plancher et d'emprise au sol. Le projet d'extension relève alors du permis de construire et du recours à un architecte.

Les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme doivent être conformes aux dispositions édictées par le règlement d'urbanisme.

Ainsi, même lorsque leur taille reste inférieure au seuil de l'obligation de déclaration de travaux ou de permis de construire, ce type de constructions ne peut être autorisées que si elles sont implantées sur une parcelle classée en zone constructible.

RECIPROCITE AVEC LES BATIMENTS D'ELEVAGES**Rappel du Règlement sanitaire des Hautes Alpes :****ARTICLE 153 : règles d'implantation de bâtiments d'élevage ou d'engraissement (Création ou extension)**

Toute création, extension ou réaffectation d'un bâtiment d'élevage ou d'engraissement, à l'exception des bâtiments d'élevage de lapins et volailles comprenant moins de 50 animaux de plus de 30 jours et des bâtiments consacrés à un élevage de type "*familial*", c'est-à-dire au plus équivalent à 3 UGB ou 10 porcs de plus de 30 kg, doit faire l'objet de la part du maître d'ouvrage de l'établissement d'un dossier de déclaration préalable.

153.4. - Règles générales d'implantation

Sans préjudice de l'application des documents d'urbanisme existants dans la commune ou de cahiers des charges de lotissement, l'implantation des bâtiments renfermant des animaux doit respecter les règles suivantes :

- Les élevages porcins à lisier ne peuvent être implantés à moins de **100 mètres** des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public,
- Les autres élevages, à l'exception des élevages de type familial de ceux de volailles et de lapins, ne peuvent être implantés à moins de **50 mètres** des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public à l'exception des installations de camping à la ferme,
- Les élevages de volailles et de lapins ne peuvent être implantés à une distance inférieure à **25 mètres** pour les élevages renfermant plus de 50 animaux de plus de 30 jours et, à **50 mètres**, pour les élevages renfermant plus de 500 animaux de plus de 30 jours, des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs ou de tout établissement recevant du public, à l'exception des installations de camping à la ferme.

A l'exception des établissements d'élevage de volailles ou de lapins renfermant moins de 500 animaux, l'implantation des bâtiments d'élevage ou d'engraissement, dans la partie agglomérée des communes urbaines, est interdite.

- **Article L111-3 du code rural et de la pêche maritime** : Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précité à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

LUTTE CONTRE LES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRES, PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE

Conformément à l'article L111-16 du code de l'urbanisme : Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer :

- A l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- A l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1. Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
2. Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
3. Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
4. Les pompes à chaleur ;
5. Les brise-soleils.

Par ailleurs, conformément aux dispositions du L152 du code de l'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, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

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

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L.621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L.631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L.151-19 du présent code.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

OBLIGATION DE CONTROLE

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

ARTICLE 3 – RAPPEL DU REGLEMENT DE VOIRIE DEPARTEMENTALE CONCERNANT LES VOIES D'ACCES PRIVEES

L'accès est un droit de riveraineté ; en conséquence, les riverains des routes départementales, n'ayant pas le statut de route express ni celui de déviation au sens des articles L.151-3 et L.152-1 du Code de la voirie routière, disposent en principe des droits d'accès, qui découlent de la contiguïté des immeubles du domaine public et de l'affectation de celui-ci à la circulation et à leur desserte particulière.

CREATION D'ACCES SUR LA VOIE PUBLIQUE

L'accès doit faire l'objet d'une autorisation sous forme de permission de voirie.

En agglomération, bien que le principe de l'accès soit lié à la police de la circulation qui incombe au maire, le Département devra néanmoins autoriser les travaux et les ouvrages nécessaires à l'établissement de l'accès dans les emprises du domaine public.

En conséquence, la permission de voirie est délivrée par le Département, après consultation de la Commune.

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

Tous les accès autorisés peuvent donner lieu à des prescriptions d'aménagement de sécurité spécifiques en fonction des mouvements de circulation engendrés et du trafic.

Chaque permission de voirie fixera les dispositions, dimensions et les caractéristiques des ouvrages destinés à établir la communication entre la route et la propriété riveraine en tenant compte des objectifs de sécurité et de conservation du domaine public du Département.

DROITS ET OBLIGATIONS DU BENEFICIAIRE DE L'ACCES

Une permission de voirie est nominative et non transmissible.

Si un changement ou une modification d'activité intervient, une nouvelle permission de voirie doit être demandée qui peut être assortie de prescriptions d'aménagements complémentaires en fonction de la gêne supplémentaire apportée à la voie ou à la sécurité.

En cas de cessation d'activité, le pétitionnaire peut être invité à supprimer ou modifier l'accès. Le bénéficiaire de l'accès doit respecter les dispositions et dimensions des ouvrages destinés à faire communiquer la route et la propriété riveraine desservie, fixée par l'autorisation et toujours les établir de manière à ne pas déformer le profil normal de la route, ne pas gêner l'écoulement des eaux, ne pas déverser sur la chaussée d'eau ou de boue de ruissellement.

Les accès aux constructions ou installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés, s'effectue hors de la plate-forme routière. Par ailleurs, l'ouverture des portails s'effectuera à l'intérieur des propriétés de façon à assurer un dégagement minimum de 5 mètres.

La construction est toujours à la charge intégrale du bénéficiaire. La reconstruction est à la charge du Département s'il entreprend de modifier les caractéristiques géométriques de la plate-forme.

Dans tous les autres cas, les propriétaires des terrains riverains sont tenus d'entretenir à leurs frais les ouvrages dont ils bénéficient pour accéder au domaine public, en maintenir la propreté et contenir la végétation de l'accotement contigu à une hauteur assurant la sécurité des entrées et sorties.

PRESCRIPTIONS MUNICIPALES :

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

ARTICLE 4 – DEFINITIONS

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

Annexes : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Hauteur d'une construction : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Pour les terrains en pente, par terrain existant il faut considérer :

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

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

La notion de déblai **résiduel** réside dans le maintien ou non d'un déblai à la fin des travaux – notion de déblai perceptible dans le paysage :

- Un déblai ayant été comblé par un élément de la construction, le terrain naturel au contact de la construction étant rétabli n'est donc plus un déblai mais une partie enterrée non visible.
- A contrario, un déblai important maintenu après travaux, une plateforme par exemple constitue bien un déblai résiduel.

Limite séparative : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

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

Surface de plancher : La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures-terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher.

En application de la circulaire d'application de 2012, peuvent être déduit de la surface de plancher, les surfaces éventuellement occupées par :

- L'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- Les vides et trémies des escaliers et ascenseurs,
- Les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- Les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- Les surfaces de plancher des combles non aménageables.

Surface de plancher
=
Total des surfaces de chaque niveau clos et couvert calculé au nu intérieur des façades
—
déductions spécifiques

Voies et emprises publiques : La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie, ni d'équipement public, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques

ARTICLE 5 – PRECISIONS QUANT AUX NOTIONS DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME

Les règles édictées dans le règlement du PLU peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées aux exploitations agricoles et forestières, habitations, commerces et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les destinations de constructions visées précédemment suivant le code de l'urbanisme, comprennent les sous-destinations suivantes :

- **"Exploitation agricole et forestière"** : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- **"Habitation"** : logement, hébergement ;
- **"Commerce et activités de service"** : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- **"Équipements d'intérêt collectif et services publics"** : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- **"Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire"** : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Les définitions et le contenu des sous-destinations seront précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Ainsi à titre d'exemple pour la destination habitation :

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

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

ARTICLE 6 – DEFINITION ET MODE DE CALCUL DU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

La préservation de l'environnement est un enjeu majeur du PLU de La Fare en Champsaur. Il se traduit, entre autres, par la mise en place d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS)*.

Le coefficient fixe une obligation de maintien ou création de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménagées sur l'unité foncière qui peut être satisfaite de plusieurs manières : espace libre de pleine terre, surface au sol artificialisée, toitures et murs végétalisés

Les différentes manières de respecter cette obligation n'ayant pas la même efficacité du point de vue de la préservation de la biodiversité, le règlement du PLU prévoit ainsi un coefficient différent pour chacune d'entre elles permettant de prendre en compte cette différence d'efficacité.

Par ailleurs, l'instauration du CBS a vocation à réduire les surfaces minéralisées en particulier liées au stationnement en surface en privilégiant l'utilisation de revêtements perméables afin d'œuvrer à la prise en compte des risques naturels par la limitation des eaux de ruissellement.

Exiger l'atteinte d'un CBS donné permet de s'assurer globalement de la qualité environnementale d'un projet, en réponse à plusieurs enjeux : amélioration du microclimat, infiltration des eaux pluviales et alimentation de la nappe phréatique, préservation de la biodiversité et des continuités écologiques.

Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

$$\text{CBS} = \frac{\text{surface éco-aménagée}}{\text{surface de la parcelle}}$$

La surface éco-aménagée est la somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle, pondérées le cas échéant par un ratio correspondant à leurs qualités environnementales. Chaque type de surface est multiplié par un ratio, qui définit son potentiel :

$$\begin{aligned} \text{Surface éco-aménagée} = & (\text{m}^2 \text{ espaces verts en pleine terre } \times 1) + (\text{m}^2 \text{ espaces verts sur dalle } \times 0,7) \\ & + (\text{m}^2 \text{ surfaces semi-ouvertes } \times 0,5) + (\text{m}^2 \text{ toiture équipée d'un système de récupération des eaux } \\ & \text{pluviales } \times 0,3) + (\text{m}^2 \text{ surfaces imperméables } \times 0) \end{aligned}$$

Des exemples de calculs du CBS sont présentés en annexe du règlement.

Les surfaces sont pondérées par les ratios suivants :

□ Espaces verts en pleine terre : 1,0

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel.

Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration des eaux de ruissellement.

Exemple :

- Espace vert, jardin d'agrément
- Jardin maraîcher ou horticole
- Fosse d'arbre
- Talus borduré
- Bassin non étanche

□ Espaces verts sur dalle CBS= 0,7

Terrasse plantée avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 80 cm. Si l'épaisseur de terre est inférieure, le coefficient est ramené à 0,5.

Exemple :

- Toiture végétalisée dans les cas autorisant celle-ci
- Dalle végétalisée par exemple au-dessus de dalle de parking

□ Surfaces semi-ouvertes CBS= 0,5

Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, ou semi-végétalisé.

Exemple :

- Dallage de bois, de pavé non jointé
- Pierres de treillis de pelouse
- Dalles alvéolaires engazonnées
- Pavés drainants ou à joints engazonnés
- Terre armée, gravier et stabilisé

En cas d'utilisation de produits commerciaux pouvant justifier d'un coefficient de perméabilité, ce dernier peut être repris dans le calcul du coefficient à condition que la mise en œuvre corresponde aux préconisations du fournisseur.

□ Récupération des eaux de toitures : CBS = 0,3

Afin de prendre en compte les dispositifs de récupération des eaux de toitures, un CBS de 0,3 s'applique aux surfaces faisant l'objet d'une collecte des eaux pluviales pour usage non domestique (arrosage...).

□ Surfaces imperméables CBS= 0

Revêtement imperméable à l'air ou à l'eau sans végétation.

Exemple :

- Aire de parking en enrobé
- Allée piétonne en asphalte, en dallage ou en pavés jointoyés au ciment ou à la colle
- Terrasse en béton
- Toiture non végétalisée et ne faisant pas l'objet d'un système de récupération des eaux de toitures

□ Arbres de haute tige : CBS = + 0,01

La plantation d'arbres de haute tige donne droit à une majoration du CBS de 0,01 par arbre planté. Le calcul du CBS des arbres de haute tige s'ajoute à la surface sur laquelle ils sont plantés (pleine terre...).

□ Préservation de la végétation de qualité : Majoration du CBS de 30%

Si une végétation de qualité est présente sur la parcelle (arbres d'essence « noble », fruitiers, espèces protégées...), celle-ci devra être dans la mesure du possible préservée. Les surfaces occupées par ces végétaux pourront bénéficier d'un CBS majoré de 30 %.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

U ARTICLE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

U ART.1-1 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX PARCELLES SOUMISES AUX RISQUES :

Indépendamment du classement de la zone, les constructions peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières en application de la cartographie informative des risques de la DDT05.

U ART.1-2 : CONSTRUCTIONS INTERDITES

Dans les zones Ua et Ub, sont interdits :

- Les constructions à destination de commerce de gros.
- Les constructions à destination agricole et forestière sous réserve des dispositions particulières de l'article 2.
- Les constructions, usages des sols et natures d'activités incompatibles avec l'habitat notamment au regard des nuisances qu'ils peuvent engendrer, y compris des nuisances sonores et sous réserve des dispositions particulières de l'article 2.

Dans la zone Uae, sont interdits :

- Les constructions à destination de commerce de détail de plus de 1000 m² de surface de vente,
- Les constructions à destination de commerce de gros.
- Les constructions à destination agricole et forestière sous réserve des dispositions particulières de l'article 2.
- Les constructions, usages des sols et natures d'activités incompatibles avec l'habitat notamment au regard des nuisances qu'ils peuvent engendrer, y compris des nuisances sonores et sous réserve des dispositions particulières de l'article 2.

U ARTICLE 2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

U ART.2-1 : DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions autorisées restent dépendantes de la prise en compte des dispositions et servitudes supérieures au PLU. Elles ne pourront être réalisées que :

- Sous réserve du respect des dispositions relatives à la prise en compte des risques. Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel les constructions peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières conformément aux dispositions de la cartographie informative des risques de la DDT05.
- Sous réserve du respect des servitudes existantes (emplacements réservés, canalisations et réseaux, canaux, ...)

U ART.2-2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES

Sont autorisées les constructions et installations usuelles d'un village, à l'exception de celles interdites à l'article U1, sous réserve :

- Qu'elles soient nécessaires à la vie et aux commodités des habitants, des usagers.
- Qu'elles soient compatibles avec l'habitat au regard des nuisances qu'elles peuvent engendrées et en particulier au regard des nuisances sonores.
- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec l'aspect architectural des constructions avoisinantes.

L'aménagement d'installations classées existantes non indispensables à la zone n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.

La restauration, les travaux d'entretien et les extensions nécessaires à l'amélioration ou à la mise aux normes des bâtiments agricoles existants et en activité sont autorisés à l'exception de toute augmentation de la capacité d'accueil des bâtiments d'élevage.

U ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans Objet

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

U ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions énoncées aux chapitres suivants ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

U ART.4-1 : VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Dans les hameaux, respect des échelles bâties entre constructions existantes voisines et constructions neuves, adaptation des constructions à la pente naturelle des terrains.

U ART.4-2 : HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Pour les terrains en pente, par terrain existant il faut considérer :

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

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions est fixée par référence aux hauteurs moyennes constatées sur les bâtiments situés à moins de 50 m de la construction projetée.

Cependant, en zones Ua, Uae et Ub, la hauteur maximale au faîtage ne peut pas dépasser :

- 11 mètres.
- La hauteur maximale au faîtage des constructions à destination de logements à caractère social peut être majorée à 13 m.

En cas d'aménagement, de réhabilitation, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure à celle indiquée ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction initiale. Cette hauteur pourra être majorée de 80 cm maximum pour travaux d'économie d'énergie.

U ART.4-3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**U art.4-3-1 : Implantation par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile publique**

Sont comptées comme voies publiques ouvertes à la circulation automobile, les voies existantes, à créer ou à élargir.

Pour l'implantation, c'est l'ensemble d'une façade principale ou secondaire qui est pris en compte et non un point ou un élément particulier de cette façade.

- **En zones Ua et Uae** : les constructions peuvent s'implanter au ras de l'alignement des voies actuelles et futures.
- **En zone Ub** : les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à l'alignement des voies actuelles et futures, soit au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m (minimum 4 m ou H/2).

Les dépassées de toitures sont autorisées à l'intérieur des marges de recul identifiées en zone Ua, Uae et Ub, dans la limite 1,20 m y compris en survol des espaces publics tant que ces dépassés n'entraînent pas de déchargement de neige sur la voie publique.

Il convient de tenir compte, pour l'implantation des clôtures et leurs matériaux des nécessités du déneigement.

Les reculs définis précédemment restent applicables en cas de reconstruction mais ne s'appliquent pas :

- Aux plates formes d'accès et de stationnement quand elles sont situées au niveau de la voie,
- A l'aménagement, la réhabilitation dans le volume des bâtiments existants,
- A l'extension des bâtiments existants, sous réserve que les travaux aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur le gabarit de la construction par rapport à ces prescriptions,
(Exemple : un bâtiment ancien ne respectant pas le recul fixé peut faire l'objet d'un réaménagement des combes ou de toutes autres parties du bâtiment y compris dans la partie ne respectant pas le recul fixé sous réserve de ne pas modifier le volume extérieur de la construction concernant le recul auquel il est dérogé. Un tel bâtiment peut cependant faire l'objet d'extension modifiant le volume de ce dernier si ces extensions respectent le recul imposé.)
- Aux isolations extérieures des bâtiments, sous réserve de l'accord préalable de la municipalité en cas de survol du domaine public,
- Vis-à-vis de la voirie interne d'une opération, dans la mesure où le schéma d'organisation et d'alignement interne a fait l'objet d'une autorisation préalable (permis d'aménager).

U art.4-3-2 : Implantation par rapport aux autres emprises publiques

Les implantations des bâtiments peuvent se faire en limite de l'espace public, lorsque ce dernier n'est pas dédié à la circulation automobile. Pour les bâtis qui ne seraient pas implantés sur ladite limite, l'espace laissé libre entre le pied du bâtiment et l'espace public sera traité avec une attention particulière.

U art.4-3-3 : Implantation par rapport aux limites séparatives**En zone Ua :**

Dans une bande de 15 m de profondeur à partir de l'alignement de la voie, les constructions peuvent s'implanter librement au regard des limites séparatives. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter de manière à respecter les prescriptions suivantes :

- la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ($D = \frac{1}{2} H$).
- Les bâtiments pourront être jointifs sous réserve expresse de la réalisation d'un mur coupe-feu, et cela uniquement lorsque les propriétaires ou l'aménageur dans le cadre d'une opération groupée, présentent un plan de masse formant un ensemble architectural cohérent.

En zone Uae :

- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

En zone Ub :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ($D = \frac{1}{2} H$).

Les bâtiments pourront être jointifs sous réserve expresse de la réalisation d'un mur coupe-feu, et cela uniquement lorsque les propriétaires ou l'aménageur dans le cadre d'une opération groupée, présentent un plan de masse formant un ensemble architectural cohérent.

Déroptions applicables aux reculs imposés en Ua, Uae et Ub

Les dépassées de toitures, sont autorisées à l'intérieur des marges de recul, dans la limite 1,20 m tant que ces dépassés n'entraînent pas de déchargement de neige sur des fonds voisins.

Les reculs définis précédemment restent applicables en cas de reconstruction mais ne s'appliquent pas :

- A l'aménagement, la réhabilitation dans le volume des bâtiments existants,
- Aux annexes, celles-ci peuvent être édifiées en limite séparative à condition qu'elles n'excèdent pas 2,60 mètres de hauteur sur la limite et que l'emprise au sol n'excède pas 20 m². Les annexes sont des surfaces couvertes mais elles ne doivent pas être closes.
- A l'extension des bâtiments existants, sous réserve que les travaux aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur le gabarit de la construction par rapport à ces prescriptions,
(Exemple : un bâtiment ancien ne respectant pas le recul fixé peut faire l'objet d'un réaménagement des combes ou de toutes autres parties du bâtiment y compris dans la partie ne respectant pas le recul fixé sous réserve de ne pas modifier le volume extérieur de la construction concernant le recul auquel il est dérogé. Un tel bâtiment peut cependant faire l'objet d'extension modifiant le volume de ce dernier si ces extensions respectent le recul imposé.)
- Aux isolations extérieures des bâtiments,
- Vis-à-vis de l'organisation interne d'une opération, dans la mesure où le schéma d'organisation a fait l'objet d'une autorisation préalable (permis d'aménager).

U ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

U ART.5-1 : GENERALITES :

Les règles et les prescriptions du présent article ne sont pas suffisantes à elles seules pour permettre, par leur simple application, la production d'une architecture de qualité et parfaitement intégrée dans son environnement.

Les constructions nouvelles établissent une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant, tant pour les visions proches que lointaines.

Pour ce faire, elles doivent réintégrer les grands principes de construction de la zone, à travers la volumétrie, le rythme des percements, les matériaux et le lien avec l'espace public et se composer dans un rapport étroit avec les constructions voisines.

A l'inverse, le souci d'intégration des constructions et des extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la bonne intégration du bâtiment au site et à l'environnement doit être rigoureusement justifiée.

Par conséquent, le Permis de construire ou la Déclaration Préalable pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par leur implantation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou paysages naturels.

Les constructions doivent s'intégrer à la topographie des terrains naturels en limitant les terrassements au strict nécessaire.

U ART.5-2 : PARTICULARITES**Panneaux solaires et équipements d'énergie renouvelable :**

Les panneaux solaires seront intégrés dans la pente des toitures, posés verticalement en façade ou installés au sol. Les structures de séparation devront être de la même couleur que les panneaux solaires afin d'éviter le carroyage.

L'intégration des équipements d'énergies renouvelables privilégie :

- La symétrie, les alignements, notamment avec les ouvertures préexistantes ;
- Le respect des équilibres d'ensemble ;
- Le regroupement d'un seul tenant ;
- Le choix du coloris mat, en accord avec celui de la toiture.

En vue d'une meilleure intégration du solaire dans la construction, le pétitionnaire pourra utilement se référer au « Guide Solaire et Habitat, L'intégration des équipements dans les Hautes Alpes » consultable en mairie ou téléchargeable sur le site internet du Parc National des Ecrins et du CAUE05.

U ART.5-3 : ADAPTATIONS

Des adaptations sont possibles, conformément aux « Dispositions générales » si des motifs techniques et architecturaux s'opposent à l'application rationnelle du règlement.

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

U ARTICLE 6 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**U ART.6-1 : PRISE EN COMPTE D'UN COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS > OU = 0,3)**

Le coefficient de biotope par surface (CBS) sera au minimum de 0.3 conformément à la fiche de calcul du CBS décrite aux dispositions générales du règlement.

Cette obligation du respect d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,3 s'applique uniquement en zone Ub.

Les travaux de réhabilitation et les changements de destination ne sont pas soumis à l'application du CBS imposé.

Même si les secteurs Ua et Uae ne sont pas soumis au respect d'un coefficient de biotope par surface (CBS) des revêtements perméables seront à privilégiés pour les aires de manœuvre et de stationnement.

U ART.6-2 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE DES PROJETS

Pour toute construction, une conception bioclimatique devra être recherchée afin de favoriser la sobriété énergétique : compacité du bâti, orientation permettant de capter les apports solaires, protection contre les vents, prise en compte des masques ...

La recherche en matière d'énergie renouvelable et de sobriété énergétique est encouragée et sera réfléchie au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et architecturale en harmonie avec les caractéristiques du bâti ancien conformément aux dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit se faire en privilégiant leur adaptation au système de construction d'origine du bâtiment et à son esthétique.

U ART.6-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les défrichements sont soumis à autorisation y compris pour les forêts privées au titre des articles L311-1 et suivants et L612-1 du Code Forestier (voir article 4 des dispositions générales), et l'autorisation de défrichement lorsqu'elle est nécessaire, est préalable à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme (PA, PC...).

Chaque dossier de permis de construire devra faire apparaître les dispositions d'aménagement paysager prévus pour les abords.

Les espaces non bâtis et non occupés par le stationnement des véhicules doivent être traités en espaces verts ou jardins.

Au sein des opérations d'aménagement d'ensemble les espaces communs doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné.

Les citernes de gaz comprimé et autres combustibles seront enterrées.

Les structures existantes des chemins, fossés, talus, clapiers et terrasses naturelles seront entretenues afin de préserver ce patrimoine local dans sa fonction écologique, paysagère et culturelle.

Les haies composées d'une essence unique sont proscrites. Les espèces locales feuillues et non envahissantes devront être privilégiées (liste des essences locales annexée au règlement). L'emploi de conifères, à l'exclusion du mélèze est déconseillé.

La plantation d'espèces envahissantes est à proscrire en particulier à proximité des cours d'eau et canaux : Renouées du Japon, Buddleia, Ailanthé, Ambrosie...

Si une végétation de qualité est présente sur la parcelle (arbres d'essence « noble », fruitiers, espèces protégées...), celle-ci devra être, dans la mesure du possible, préservée. Les surfaces occupées par ces végétaux pourront bénéficier d'un CBS majoré de 30 %.

Il est rappelé aux constructeurs que les règles issues du code civil restent applicables.

<i>Règles de distance à respecter par rapport à la limite de propriété selon la hauteur de la plantation</i>	
Hauteur de la plantation	Distance minimum à respecter en limite de propriété
Inférieure ou égale à 2 mètres	0,5 mètre
Supérieure à 2 mètres	2 mètres

U ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

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

Chaque place de stationnement doit être accessible individuellement à partir d'une circulation commune.

Les zones de manœuvre seront indépendantes des voies publiques.

U ART.7-1 : CORRESPONDANCE ENTRE LE NOMBRE MINIMAL DE STATIONNEMENTS EXIGES ET LA NATURE DE LA CONSTRUCTION

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

U art.7-1-1 : Pour les constructions à usage d'habitation

- En zone Ua et Uae, le nombre de stationnement n'est pas réglementé,
- En zone Ub, un minimum de 2 places par logement puis pour les logements de plus de 60m², 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 60m² de surface de plancher entamée.

U art.7-1-2 : Pour les autres natures de construction :

La surface de stationnement et le nombre de places doivent être réalisés en adéquation avec la destination du projet. Ils seront appréciés au cas par cas en fonction de la nature de l'opération et de l'environnement urbain du projet.

D'autre part, il doit être aménagé, sur la parcelle, des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part, et des véhicules du personnel d'autre part.

U ART.7-2 : STATIONNEMENT DES VELOS

Il est exigé une place de stationnement vélos par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée, pour toute nouvelle construction :

- D'un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes,
- De bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés,
- De bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public.

U ART.7-3 : PRISE EN COMPTE DU DEVELOPPEMENT DES VEHICULES ELECTRIQUES

Une place minimum au sein du parc de stationnement couvert doit être dotée de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable. Cette obligation s'applique pour toute nouvelle construction :

- D'un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes,
- De bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés,
- De bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public

U ART.7-4 : DISPOSITIONS DEROGATOIRES

Dans le cadre de travaux d'aménagement, de réhabilitation y compris du changement de destination, dans le volume des bâtiments existants, et uniquement si l'unité foncière ne compte pas d'espace non bâti, la création de surface de plancher nouvelle n'est pas soumise aux obligations de réalisation d'aire de stationnement énoncées ci-dessus.

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

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

U ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

U ART.8-1 : ACCES

U art.8-1-1 : Dispositions générales

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. 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, largeur insuffisante, voie non aménagée, non déneigée*). Le permis est alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la 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.

Un seul accès sur la voie publique sera autorisé par unité foncière. Les permis d'aménager devront minimiser leur accès.

U art.8-1-2 : Dispositions dérogatoires :

Deux ou plusieurs accès peuvent être admis ou imposés selon l'importance ou la nature de l'opération ou pour des raisons d'urbanisme et notamment pour assurer le maillage du réseau viaire.

U ART.8-2 : VOIRIES :

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

Elles doivent dans tous les cas permettre l'accès des véhicules et du matériel de défense incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules, notamment ceux des services publics, de faire demi-tour.

U ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

U ART.9-1 : EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

U ART.9-2 : ASSAINISSEMENT :

U art.9-2-1 : Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux résiduelles d'activités économiques et notamment de restauration dans le réseau public peut être subordonnée à un pré traitement approprié à leur nature avant leur raccordement au réseau collectif (ex : bac à graisse, décolloïdeur...).

U art.9-2-2 : Eaux pluviales et d'arrosage :

Les eaux de ruissellements relatives à toute construction et surface imperméabilisée nouvelle (aire de stationnement...) devront être raccordées au réseau public s'il existe ou bien être traitées sur place par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau public de collecte des eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux de ruissellement 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.

Un piège à eau raccordé au réseau public de collecte ou sur un puits perdu peut être imposé, sur la voirie d'accès, entre le domaine privé et le domaine public, afin d'éviter l'écoulement des eaux de ruissellement sur les voies publiques.

Rappel : les réseaux unitaires et d'eaux usées ne constituent pas un réseau pluvial.

Les canaux d'irrigation, ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts et devront être entretenus. Sur impératifs techniques dûment explicités lors de l'autorisation d'urbanisme des dérogations peuvent être envisagées. Dans l'ensemble des cas le maintien des écoulements doit être maintenu où restauré.

U ART.9-3 : RESEAUX SECS DIVERS :

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc...) et coffrets doivent être soit enterrés, soit intégrés et implantés de façon à ne pas nuire à la qualité de l'espace public :

- Encastrés dans une niche réalisée en façade ;
- Intégrés à un élément de mobilier urbain ;
- Intégrés à une clôture, maçonnerie ou végétale.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Rappel du caractère de la zone (sans valeur juridique)

La zone 2AUe est une zone à urbaniser, destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme comportant notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la zone.

Le rapport de présentation du PLU, dans son chapitre « Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD », détaille les OAP minimales attendues sur la zone 2AUe lors de son ouverture à l'urbanisation par modification ou révision du PLU.

La zone 2AUe est indicée avec la lettre « e » pour qualifier sa vocation uniquement économique :

- 2AUe : Zone A Urbaniser à vocation d'activité incompatible avec l'habitat soumise à modification préalable du PLU.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

La zone 2AUe est une zone à urbaniser, destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Lors de la modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme, le règlement de la zone interdira les exploitations agricoles, les commerces et les activités de services, les habitations et une étude dite de « l'amendement Dupont » devra être réalisée (articles L111-6 à L111-8 du code de l'urbanisme).

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

La zone 2AUe est une zone à urbaniser, destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Lors de la modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme, le règlement de la zone devra instaurer un coefficient de biotope par surface (CBS) au minimum de 0,5 conformément à la fiche de calcul du CBS décrite aux dispositions générales du règlement.

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

La zone 2AUe est une zone à urbaniser, destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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

A ARTICLE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

A ART.1-1 : DISPOSITIONS GENERALES :

Est interdit l'ensemble des constructions et usages non autorisés par le code de l'urbanisme pour les zones agricoles.

Sont autorisés l'ensemble des constructions et usages autorisés par le code de l'urbanisme pour les zones agricoles et leurs STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée) sous réserve des dispositions particulières à chaque secteur, précisées aux articles suivants.

A ART.1-2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX DIFFERENTES ZONES AGRICOLES :

A art.1-2-1 : Dispositions spécifiques à la zone Aa :

Est autorisé l'ensemble des constructions et usages autorisés par le code de l'urbanisme pour les zones agricoles, sous réserve des dispositions particulières rappelées à l'article A2.

A art.1-2-2 : Dispositions spécifiques à la zone As :

Sont interdites toutes nouvelles constructions sauf exceptions mentionnées à l'article A2.

A art.1-2-4 : Dispositions spécifiques à la zone Ae :

Sont autorisés uniquement certaines constructions sous réserve des dispositions particulières précisées à l'article A2.

A ARTICLE 2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

A ART.2-1 : DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions autorisées restent dépendantes de la prise en compte des dispositions et servitudes supérieures au PLU. Elles ne pourront être réalisées que :

- Sous réserve du respect des dispositions relatives à la prise en compte des risques. Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel les constructions peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières conformément aux dispositions de la cartographie informative des risques de la DDT05.
- Sous réserve du respect des servitudes existantes (emplacements réservés, canalisations et réseaux, canaux, ...)

Par ailleurs les constructions pouvant être autorisées au sein des différentes sous zones agricoles, ne devront pas générer de coûts d'aménagement de réseaux disproportionnés pour la collectivité. Si jamais un logement de fonction nécessaire à l'exploitation agricole doit se bâtir dans la zone agricole, il doit être desservi depuis les réseaux propres des bâtiments d'exploitation.

Dans les secteurs concernés par une zone humide :

En application des dispositions des articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement, sont soumis à autorisation de l'autorité administrative les installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles de présenter des dangers pour la santé et la sécurité publique, de nuire au libre écoulement des eaux, de réduire la ressource en eau, d'accroître notablement le risque d'inondation, de porter gravement atteinte à la qualité ou à la diversité du milieu aquatique, notamment aux peuplements piscicoles.

Et en particulier tous travaux susceptibles d'engendrer un assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau suivant les seuils fixés aux tableaux des nomenclatures de l'article R.214-1 du code de l'environnement.

Une cartographie de l'inventaire départemental des zones humides est jointe en annexe informative du PLU.

A ART.2-2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX DIFFERENTES ZONES AGRICOLES**A art.2-2-1 : Dispositions spécifiques à la zone Aa**

Dans la zone Aa, sous réserve de la prise en compte de l'article L111-7, sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- L'aménagement, la réhabilitation et la reconstruction des bâtiments existants, ainsi que le changement de destination ;
- Les extensions et les annexes aux bâtiments d'habitation existants dans une limite cumulée maximale de 30% de la surface de plancher existant à l'approbation du PLU. Ces extensions ou annexes devront assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole, naturel, ou forestier des lieux environnants et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site. Les annexes ne devront comporter aucun local à destination d'habitation, ni permanent ni saisonnier et être implantées à une distance inférieure à 15 mètres depuis les constructions existantes ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

A art.2-2-2 : Dispositions spécifiques à la zone As

Dans la zone As, sous réserve de la prise en compte de l'article L111-7, sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière des terrains avoisinants et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

A art.2-2-3 : Dispositions spécifiques à la zone Ae :

Dans le secteur Ae, sous réserve de la prise en compte de l'article L111-7, sont autorisés :

- L'aménagement, la réhabilitation et la reconstruction des bâtiments existants, indépendamment de leur destination ;
- Les extensions et les annexes aux bâtiments existants dans une limite cumulée maximale de 30% de la surface de plancher existant à l'approbation du PLU. Ces extensions ou annexes devront assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole, naturel, ou forestier des lieux environnants et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site. Les annexes ne devront comporter aucun local à destination d'habitation, ni permanent ni saisonnier et être implantées à une distance inférieure à 30 mètres depuis les constructions existantes ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

A ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans Objet

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les dispositions énoncées aux chapitres suivants ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

Les règles suivantes ont pour but d'éviter la cohabitation de bâtiments d'aspects disparates, en définissant un minimum de contraintes communes auxquelles toute construction devra se conformer.

Le but n'est pas de définir la qualité architecturale de chaque construction mais de veiller à l'harmonie globale des constructions entre elles et par rapport au paysage.

A ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A ART.4-1 : VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront s'adapter à la pente naturelle des terrains.

A ART.4-2 : HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Pour les terrains en pente, par terrain existant il faut considérer :

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

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

La notion de déblai **résiduel** réside dans le maintien ou non d'un déblai à la fin des travaux – notion de déblai perceptible dans le paysage :

- Un déblai ayant été comblé par un élément de la construction, le terrain naturel au contact de la construction étant rétabli n'est donc plus un déblai mais une partie enterrée non visible.
- A contrario, un déblai important maintenu après travaux, une plateforme par exemple constitue bien un déblai résiduel.

A art.4-1-1 : Mesure de la hauteur et hauteur maximale

La hauteur maximale au faîtage ne peut pas dépasser 11 mètres.

A art.4-1-2 : Dérogations à la hauteur maximale

En cas d'aménagement, de réhabilitation, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure à celle indiquée ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction initiale. Cette hauteur pourra être majorée de 0,80 m maximum pour travaux d'économie d'énergie.

La hauteur des constructions nécessaires à l'exploitation agricole, hors volume d'habitation, peut déroger au 11 m de hauteur maximale, sous réserve :

- ⇒ de justifications techniques d'un dimensionnement proportionné aux besoins nécessitant ce dépassement de la hauteur maximale
- ⇒ de justifications de mesures d'accompagnement permettant d'assurer la sauvegarde des paysages.

A ART.4-3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**A art.4-3-1 : Implantation par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile publique**

Sont comptées comme voies publiques ouvertes à la circulation automobile, les voies existantes, à créer ou à élargir.

Pour l'implantation, c'est l'ensemble d'une façade principale ou secondaire qui est pris en compte et non un point ou un élément particulier de cette façade.

Les constructions doivent s'implanter à 10 mètres des voies actuelles et futures. Cette distance est portée à 15 mètres pour les routes départementales.

Les dépassées de toitures sont autorisées à l'intérieur des marges de recul, dans la limite 1,20 m y compris en survol des espaces publics tant que ces dépassés n'entraînent pas de déchargement de neige sur la voie publique.

Il convient de tenir compte, pour l'implantation des clôtures et leurs matériaux des nécessités du déneigement.

Les reculs définis précédemment restent applicables en cas de reconstruction mais ne s'appliquent pas :

- Aux plates formes d'accès et de stationnement quand elles sont situées au niveau de la voie,
- A l'aménagement, la réhabilitation dans le volume des bâtiments existants,
- A l'extension des bâtiments existants, sous réserve que les travaux aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur le gabarit de la construction par rapport à ces prescriptions,

(Exemple : un bâtiment ancien ne respectant pas le recul fixé peut faire l'objet d'un réaménagement des combes ou de toutes autres parties du bâtiment y compris dans la partie ne respectant pas le recul fixé sous réserve de ne pas modifier le volume extérieur de la construction concernant le recul auquel il est dérogé. Un tel bâtiment peut cependant faire l'objet d'extension modifiant le volume de ce dernier si ces extensions respectent le recul imposé.)

A art.4-3-2 : Implantation par rapport aux autres emprises publiques

Les implantations des bâtiments peuvent se faire en limite de l'espace public, lorsque ce dernier n'est pas dédié à la circulation automobile. Pour les bâtis qui ne seraient pas implantés sur ladite limite, l'espace laissé libre entre le pied du bâtiment et l'espace public sera traité avec une attention particulière.

A art.4-3-3 : Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ($D = \frac{1}{2} H$).

Les bâtiments pourront être jointifs sous réserve expresse de la réalisation d'un mur coupe-feu, et cela uniquement lorsque les propriétaires ou l'aménageur dans le cadre d'une opération groupée, présentent un plan de masse formant un ensemble architectural cohérent.

Les dépassées de toitures sont autorisées à l'intérieur des marges de recul, dans la limite 1,20 m tant que ces dépassés n'entraînent pas de déchargement de neige sur le fond voisin.

Les reculs définis précédemment restent applicables en cas de reconstruction mais ne s'appliquent pas :

- A l'aménagement, la réhabilitation dans le volume des bâtiments existants,
- Aux annexes, celles-ci peuvent être édifiées en limite séparative à condition qu'elles n'excèdent pas 2,60 mètres de hauteur sur la limite et que l'emprise au sol n'excède pas 20 m². Les annexes sont des surfaces couvertes mais elles ne doivent pas être closes.
- A l'extension des bâtiments existants, sous réserve que les travaux aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur le gabarit de la construction par rapport à ces prescriptions,

(Exemple : un bâtiment ancien ne respectant pas le recul fixé peut faire l'objet d'un réaménagement des combes ou de toutes autres parties du bâtiment y compris dans la partie ne respectant pas le recul fixé sous réserve de ne pas modifier le volume extérieur de la construction concernant le recul auquel il est dérogé. Un tel bâtiment peut cependant faire l'objet d'extension modifiant le volume de ce dernier si ces extensions respectent le recul imposé.)

A ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE

A ART.5-1 : GENERALITES

Les règles et les prescriptions du présent article ne sont pas suffisantes à elles seules pour permettre, par leur simple application, la production d'une architecture de qualité et parfaitement intégrée dans son environnement.

Les constructions nouvelles établissent une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant, tant pour les visions proches que lointaines.

Pour ce faire, elles doivent réintégrer les grands principes de construction de la zone, à travers la volumétrie, le rythme des percements, les matériaux et le lien avec l'espace public et se composer dans un rapport étroit avec les constructions voisines.

A l'inverse, le souci d'intégration des constructions et des extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la bonne intégration du bâtiment au site et à l'environnement doit être rigoureusement justifiée.

Par conséquent, le Permis de construire ou la Déclaration Préalable pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par leur implantation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou paysages naturels.

Les constructions doivent s'intégrer à la topographie des terrains naturels en limitant les terrassements au strict nécessaire.

A ART.5-2 : PARTICULARITE

A art.5-2-1 : Panneaux solaires

Les panneaux solaires seront intégrés dans la pente des toitures et positionnés bord à bord ou verticalement sur les façades. Les structures de séparation devront être de la même couleur que les panneaux solaires afin d'éviter le carroyage.

A art.5-2-2 : Constructions pouvant déroger aux prescriptions énoncées précédemment

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux prescriptions énoncées sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

A ARTICLE 6 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A ART.6-1 : PRISE EN COMPTE D'UN COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

La zone naturelle n'est pas soumise aux obligations de prise en compte d'un CBS.

Cependant, des revêtements perméables seront à privilégiés pour les aires de manœuvre et de stationnement même publiques.

A ART.6-2 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE DES PROJETS

Pour toute construction, une conception bioclimatique devra être recherchée afin de favoriser la sobriété énergétique : compacité du bâti, orientation permettant de capter les apports solaires, protection contre les vents, prise en compte des masques ...

La recherche en matière d'énergie renouvelable et de sobriété énergétique est encouragée et sera réfléchie au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

A ART.6-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A art.6-3-1 : Généralités aux zones A, As et Ae

Rappel : Les défrichements sont soumis à autorisation y compris pour les forêts privées au titre des articles L311-1 et suivants et L612-1 du Code Forestier (voir article 4 des dispositions générales), et l'autorisation de défrichement lorsqu'elle est nécessaire, est préalable à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme (PA, PC...).

Chaque dossier de permis de construire devra faire apparaître les dispositions d'aménagement paysager prévus pour les abords.

Les structures existantes des chemins, fossés, talus, clapiers et terrasses naturelles seront entretenues afin de préserver ce patrimoine local dans sa fonction écologique, paysagère et culturelle.

Les haies composées d'une essence unique sont proscrites. Les espèces locales feuillues et non envahissantes devront être privilégiées (liste des essences locales annexée au règlement). L'emploi de conifères, à l'exclusion du mélèze est déconseillé.

La plantation d'espèces envahissantes est à proscrire en particulier à proximité des cours d'eau et canaux : Renouées du Japon, Buddleia, Ailanthé, Ambroisie...

Il est rappelé aux constructeurs que les règles issues du code civil restent applicables.

<i>Règles de distance à respecter par rapport à la limite de propriété selon la hauteur de la plantation</i>	
Hauteur de la plantation	Distance minimum à respecter en limite de propriété
Inférieure ou égale à 2 mètres	0,5 mètre
Supérieure à 2 mètres	2 mètres

A art.6-3-1 : Particularités au secteur Ae

Sur le secteur Ae, des écrans végétalisés ou espaces clos doivent être créés pour les zones de stockage ou de gestion de déchets. La présence du végétal doit être particulièrement renforcée tout en respectant les prescriptions édictées aux paragraphes précédents (haies composées d'une essence unique proscrites, espèces locales feuillues et non envahissantes privilégiées).

A ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

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

La surface de stationnement et le nombre de places doivent être réalisés en adéquation avec la destination du projet. Ils seront appréciés au cas par cas en fonction de la nature de l'opération et de l'environnement du projet.

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

A ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A ART.8-1 : ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. 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, largeur insuffisante, voie non aménagée, non déneigée*). Le permis est alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la 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.

A ART.8-2 : VOIRIES

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

Elles doivent dans tous les cas permettre l'accès des véhicules et du matériel de défense incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules, notamment ceux des services publics de faire demi-tour.

A ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A ART.9-1 : EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, à l'exclusion de celles disposant d'une source en alimentation propre.

Les compteurs d'eau doivent obligatoirement être installés en limite de propriété.

En l'absence de réseau public, les constructions et installations autorisées en zone agricole, peuvent être alimentées en eau potable par des installations particulières conformes à la législation en vigueur, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées.

Les ressources privées destinées à l'alimentation humaine autres que celles réservées à l'usage personnel d'une famille (dans le cas de gîtes notamment) devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale et d'un contrôle sanitaire.

En l'absence d'une alimentation en eau potable conforme (réseau public ou source privée répondant à la réglementation), le changement de destination d'une construction en vue d'une transformation en habitation ou tout hébergement sera refusé.

A ART.9-2 : ASSAINISSEMENT

A art.9-2-1 : Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux résiduelles d'activités économique et notamment de restauration dans le réseau public peut être subordonnée à un pré traitement approprié à leur nature avant leur raccordement au réseau collectif (ex : bac à graisse, décoloïdeur...).

En l'absence de réseau public, toute construction ou installation nouvelle requérant un système d'assainissement des eaux usées doit posséder un assainissement non collectif. Les installations devront être conçues conformément aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur, en fonction de l'aptitude des sols de la parcelle. L'attestation de conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif, établie par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) doit être fourni au dossier de dépôts de l'autorisation d'urbanisme.

A art.9-2-2 : Eaux pluviales et d'arrosage

Les eaux de ruissellements relatives à toute construction et surface imperméabilisée nouvelle (aire de stationnement...) devront être raccordées au réseau public s'il existe ou bien être traitées sur place par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau public de collecte des eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux de ruissellement 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.

Rappel : les réseaux unitaires ou d'eaux usées ne constituent pas un réseau pluvial.

Les canaux d'irrigation, ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts et devront être entretenus. Sur impératifs techniques dûment explicités lors de l'autorisation d'urbanisme des dérogations peuvent être envisagées. Dans l'ensemble des cas le maintien des écoulements doit être maintenu ou restauré.

A ART.9-3 : RESEAUX SECS DIVERS

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc...) et coffrets doivent être soit enterrés, soit intégrés et implantés de façon à ne pas nuire à la qualité de l'espace public :

- Encastrés dans une niche réalisée en façade ;
- Intégrés à un élément de mobilier urbain ;
- Intégrés à une clôture, maçonnerie ou végétale.

En l'absence de réseau public de distribution d'électricité, le changement de destination d'une construction pourra être refusé si cette dernière ne justifie pas d'un réseau d'électricité autonome.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

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

N ARTICLE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont interdites, toutes constructions en dehors de celles autorisées ci-après, sous réserve des dispositions particulières à chaque secteur, précisées aux articles suivants :

- Les constructions et installations nécessaires au pastoralisme d'altitude saisonnier ;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectifs et services publics.

N ARTICLE 2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les constructions peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières.

Sur l'ensemble de la zone N, sous réserve de la prise en compte de l'article L111-7, sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires au pastoralisme d'altitude saisonnier sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les équipements d'intérêt collectif et constructions nécessaires aux services publics sous réserve de la nécessité technique de leur implantation en zone naturelle et dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

N ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans Objet

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

N ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sans Objet

N ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE

Sans Objet

N ARTICLE 6 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sans Objet

N ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

Sans Objet

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

N ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Sans Objet

N ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans Objet

ANNEXE 1 : LISTE DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES

ARBRES DE HAUTE TIGE

Bouleau, Erable, Peuplier, Frêne, Saule, Tilleul, fruitiers sur franc, poiriers et pommiers sauvages, Merisier, les Ormes de pépinières sélectionnés contre la graphiose, 'dodoens' (globuleux), 'lobel' (érigé), Mélèze....

PETITS ARBRES (5 A 8 M EN TOUS SENS)

Noisetier, Saule marsault caprea, Sureau noir, rouge ou blanc, Sorbiers des oiseleurs et Alisier, Erable opalus (à feuille d'obier), Prunus mahaleb (cerisier de Ste Lucie), Prunus padus (cerisier à grappe), arbres fruitiers, Frêne à fleurs....

ARBUSTES DE HAIES

Cornouiller, Aubépine, Amélanchier, Églantier, Prunellier, Houx, Cytise ou Aubour (Laburnum alpinum), Cornus mas et d'autres à bois colorés, Saule pourpre, Viburnum opulus et d'autres parfumés (carlesii), Viburnum lantana et opulus, Cotinus, Pyracantha, framboisiers, cassissiers, fusain latifolius....

ANNEXE 2 : IDENTIFICATION DES ELEMENTS REMARQUABLES ET PRESCRIPTIONS

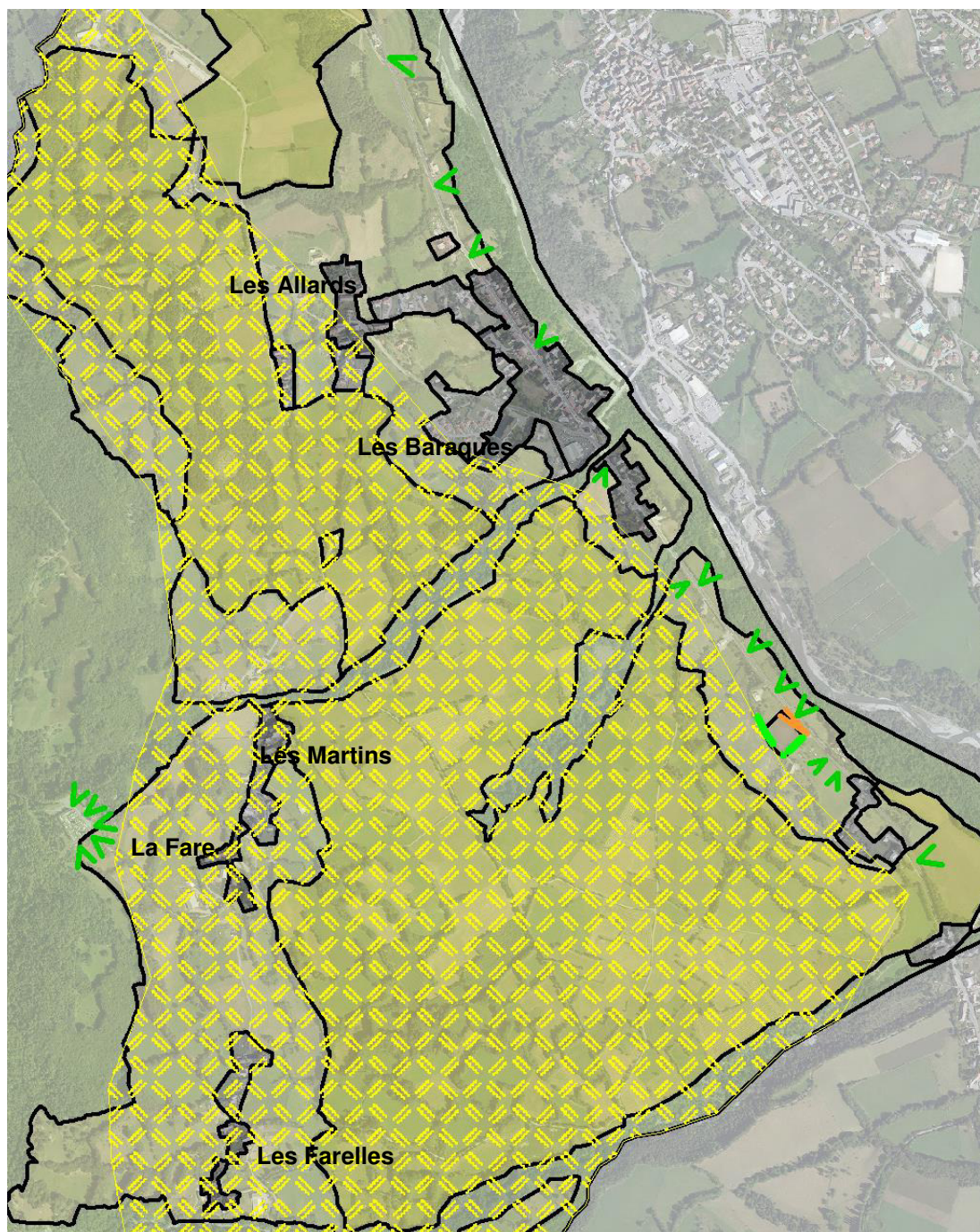
ELEMENTS REMARQUABLES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

ELEMENTS BATIS IDENTIFIES A PROTEGER, A CONSERVER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL

Hameau	Type de bâti	Référence Cadastrale		Prescriptions
Bois Vert	Site de Bois dans sa globalité	OB	660, 661, 663 à 666, 854 à 884, 889, 890, 893 à 896, 898 à 900, 905, 920 à 924, 940, 941, 945 à 950, 951, 953 à 956, 959, 972, 978 à 1004	La préservation du caractère patrimonial du bâtiment doit guider l'ensemble du projet en lui donnant un aspect respectant scrupuleusement son état d'origine : matériaux de la construction initiale, proportion des toitures, aspect des façades.
Les Barraques	Ancien hôtel	OA	365	
	Ancienne maison bourgeoise		278	
	Anciennes maisons commerçantes		272	
			773-774	
			277	
	Le Pavillon		1766	
	Maison de bourg café		265	
	Monument Napoléon		371	
Les Allards	Anciennes maisons agricoles	OA	703	
			182	
	Chapelle st Joseph		166	
La Fare	Ancienne maison agricole	OB	162	
	Four banal		1182	
Les Farelles	Ancienne écurie grange	OB	790	
	Four		624	
	Maisons agricoles		638	
			643	
Les Martins	Maisons agricoles	OA	647	
			631	
			625	

ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES A PROTEGER, A CONSERVER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL ET HISTORIQUE

Situation des différents éléments de paysage identifiés



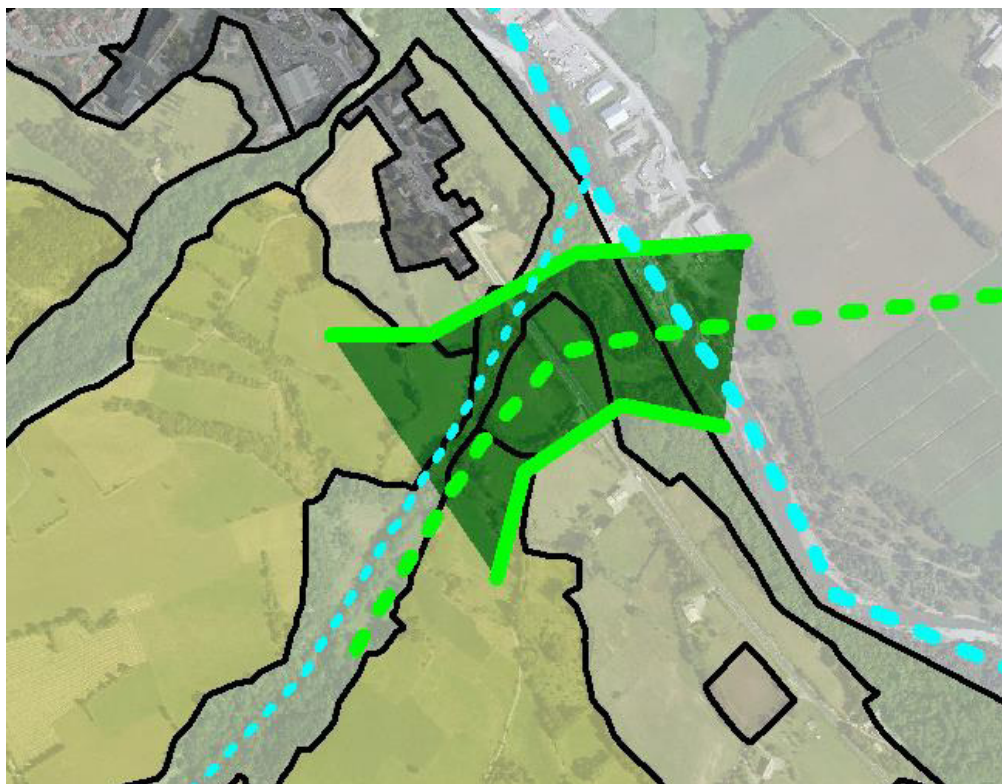
-  Cône de vue sur les Zones agricole et naturelle
-  Cône de vue sur la Zone à urbaniser 2AUe
-  Haie identifiée
-  Bocage Identifié par le SCOT En tant qu'espace identitaire

Les projets de constructions situés dans perspectives visuelles identifiées ci-dessous doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Le maintien des ouvertures paysagères : cônes de vue et panoramas sur les sommets et la vallée du Champsaur ».

Les aménagements et l'entretien du bocage situés dans l'espace identifié par le SCOT doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « La préservation du Bocage ».

ELEMENTS REMARQUABLES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Situation de la continuité écologique du Riou Trouble



Continuité écologique du Riou Trouble



Trame bleue



Trame verte

La continuité écologique identifiée du Riou Trouble est totalement inconstructible.

ANNEXES 3 : ILLUSTRATION D'APPLICATION DU CBS

Exemple 1 : Je construis une maison sur un terrain de 500 m². Sur cette surface, je dois respecter un CBS de 0,3. J'ai prévu une maison à toit à 2 pans dont l'emprise au sol est de 120 m² et dont les eaux de toiture partent directement au réseau pluvial collectif, avec une terrasse en carrelage de 30 m² et une allée d'entrée à la maison et au garage goudronnée (50 m²). Le reste du terrain sera conservé en jardin.

Type de surfaces	CBS	Description du type de surface	Mode de calcul	Surface éco-aménageables
Surfaces imperméables	0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, enrobé, asphalte, dallage ou pavés jointés ciment, toiture non végétalisée ne faisant et ne faisant pas l'objet d'un système de récupération des eaux de toitures...)	$(120+30+50) \times 0$ (maison + terrasse + allée goudronnée)	0
Récupération des eaux de toitures	0,3	surface de toiture ou de stationnement faisant l'objet d'une collecte de stockage des eaux pluviales ou d'infiltration dans la parcelle ...)	$0 \times 0,3$	0
Surfaces semi-ouvertes	0,5	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie avec végétalisation (dallage bois ou pavé non jointé, pierres de trillis de pelouse, dalles alvéolaires engazonnées, pavés drainants ou à joints engazonnés, terres armée, gravier et stabilisé...)	$0 \times 0,5$ (1/2 place stationnement)	0
Espaces verts sur dalle	0,7	Espaces verts sans continuité avec une pleine terre et d'une épaisseur de terre végétale d'au moins 80 cm (Toiture végétalisée, dalle végétalisée ...)	$0 \times 0,7$	0
Espaces verts en pleine terre	1	Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel, espace en eau ou liés à l'infiltration des eaux de ruissellement (espace vert, jardin d'agrément ou potager, noues, bassin non étanche, haie...)	$(500 - (120+30+50)) \times 1$	300
			Total des surfaces éco-aménageables (A)	300
			Surface du terrain en m ² (B)	500
			CBS (A/B)	0,6

Dans cet exemple le CBS minimum de 0,3 est respecté. Le CBS ne constitue pas un obstacle au permis.

Exemple 2 :

Je construis une maison sur un terrain de 500 m². Sur cette surface, je dois respecter un CBS de 0,3. J'ai prévu une maison à toit à 2 pans dont l'emprise au sol est de 300 m² et dont les eaux de toiture partent directement au réseau pluvial collectif, avec une terrasse en pavés non jointé de 30 m², le devant de la maison en gravier sur 50 m² et seule l'allée d'accès au garage en enrobé (50 m²). Le reste du terrain sera conservé en jardin.

Type de surfaces	CBS	Description du type de surface	Mode de calcul	Surface éco-aménageables
Surfaces imperméables	0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, enrobé, asphalte, dallage ou pavés jointés ciment, toiture non végétalisée ne faisant et ne faisant pas l'objet d'un système de récupération des eaux de toitures...)	$(300+50) \times 0$ (maison + terrasse + allée goudronnée)	0
Récupération des eaux de toitures	0,3	surface de toiture ou de stationnement faisant l'objet d'une collecte de stockage des eaux pluviales ou d'infiltration dans la parcelle ...)	$0 \times 0,3$	0
Surfaces semi-ouvertes	0,5	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie avec végétalisation (dallage bois ou pavé non jointé, pierres de trillis de pelouse, dalles alvéolaires engazonnées, pavés drainants ou à joints engazonnés, terres armée, gravier et stabilisé...)	$(30+50) \times 0,5$ (terrasse + devant maison)	40
Espaces verts sur dalle	0,7	Espaces verts sans continuité avec une pleine terre et d'une épaisseur de terre végétale d'au moins 80 cm (Toiture végétalisée, dalle végétalisée ...)	$0 \times 0,7$	0
Espaces verts en pleine terre	1	Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel, espace en eau ou liés à l'infiltration des eaux de ruissellement (espace vert, jardin d'agrément ou potager, noues, bassin non étanche, haie...)	$(500 - (300+50+30+50)) \times 1$	70
			Total des surfaces éco-aménageables (A)	110
			Surface du terrain en m ² (B)	500
			CBS (A/B)	0,22

Dans cet exemple le CBS n'est pas respecté. Le permis sera refusé.

Remarque : si le même projet fait l'objet d'une collecte des eaux de toiture avec récupération pour arrosage ou même infiltration sur la parcelle (puit perdu ou drains). La surface éco-aménageable sera alors de :
 $(50 - \text{allée goudronnée}) \times 0 + (300 - \text{récupération ou infiltration des eaux de toiture}) \times 0,3 + (30 + 50 \text{ terrasse et devant maison}) \times 0,5 + (70 - \text{jardin et pleine terre}) \times 1 = 200 / 500 = 0,4 \Rightarrow \text{CBS respecté} - \text{Permis accordé}$

Exemple 3 :

Je construis un commerce sur un terrain de 500 m². Sur cette surface, je dois respecter un CBS de 0,1. J'ai prévu un bâtiment de 300 m² et un parking de 200 en enrobé, non planté.

=> CBS = 0 – Permis refusé

Dans le même projet, je conserve mes circulations en enrobé, mais j'emploie des dalles alvéolaires engazonnées sur la moitié de ma surface de stationnement (soit 1/3 de la surface totale de parking) et que je maintiens 20 m² (soit moins de 4 % de la surface de ma parcelle) en espace de pleine terre (bordure commerce et ou parking, plantation arbres ou haie de démarcation...)

Type de surfaces	CBS	Description du type de surface	Mode de calcul	Surface éco-aménageables
Surfaces imperméables	0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, enrobé, asphalte, dallage ou pavés jointés ciment, toiture non végétalisée ne faisant et ne faisant pas l'objet d'un système de récupération des eaux de toitures...)	$(300 + (180/3) + (180/3)) \times 0$ (surface commerce + circulation (= 1/3 espace parking) + 1/2 place stationnement (= 2/3 espace parking)/2)	0
Récupération des eaux de toitures	0,3	surface de toiture ou de stationnement faisant l'objet d'une collecte de stockage des eaux pluviales ou d'infiltration dans la parcelle ...)	$0 \times 0,3$	0
Surfaces semi-ouvertes	0,5	Révêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie avec végétalisation (dallage bois ou pavé non jointé, pierres de trillis de pelouse, dalles alvéolaires engazonnées, pavés drainants ou à joints engazonnés, terres armée, gravier et stabilisé...)	$(180/3) \times 0,5$ (1/2 place stationnement)	30
Espaces verts sur dalle	0,7	Espaces verts sans continuité avec une pleine terre et d'une épaisseur de terre végétale d'au moins 80 cm (Toiture végétalisée, dalle végétalisée ...)	$0 \times 0,7$	0
Espaces verts en pleine terre	1	Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel, espace en eau ou liés à l'infiltration des eaux de ruissellement (espace vert, jardin d'agrément ou potager, noues, bassin non étanche, haie...)	20×1 (espace verts, plantés)	20
			Total des surfaces éco-aménageables (A)	50
			Surface du terrain en m² (B)	500
			CBS (A/B)	0,1

Avec ces légers aménagements de lutte contre l'imperméabilisation des sols, le CBS minimum de 0,1 (imposé aux destinations autre que l'habitation, l'hébergement touristiques et hôtelier) est respecté.

Le CBS ne constitue pas un obstacle au permis.

Le CBS de ce projet pourrait être également amélioré par exemple, par la récupération des eaux de toitures du commerce. Le CBS du projet, sans même un travail sur la perméabilité du parking serait alors de 0,22.

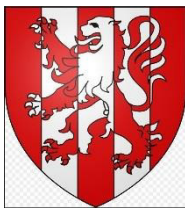
RAPPEL :

Les travaux de réhabilitation et les changements de destination des constructions déjà existantes ne sont pas soumis à l'application du CBS imposé.



Exemple d'emploi de revêtements perméables pour tout ou partie des aires de circulation et de stationnement.

DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES



Commune de LA-FARE-EN-CHAMPSAUR

ELABORATION DU PLU (PLAN LOCAL D'URBANISME)

4-3. Liste des Emplacements Réservés

Arrêté, par délibération du Conseil Municipal du 17 août 2018

Approuvé, par délibération du Conseil Municipal du 3 avril 2019

***Le Maire
Alain IVALDY***

4. REGLEMENT

Avril 2019

PLU approuvé



Auteur : DD / CK

Atelier d'urbanisme et environnement CHADO

1 impasse du muséum

05000 GAP

☎ : 04.92.21.83.12 / 06.83.90.29.62

atelierchado@orange.fr

Liste des Emplacements Réservés

ER n°	Vocation	Superficie en m²	Destinataire
1.1	Aménagement du carrefour entre la sortie de la futur zone d'activité et la route nationale 85	93	Commune
1.2		93	
2	Création d'un cheminement doux reliant l'école au projet d'aménagement du centre bourg	1175	Commune
Total		1361	