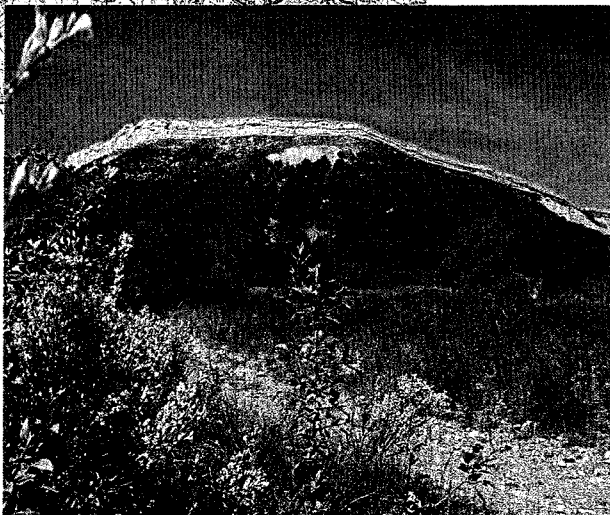
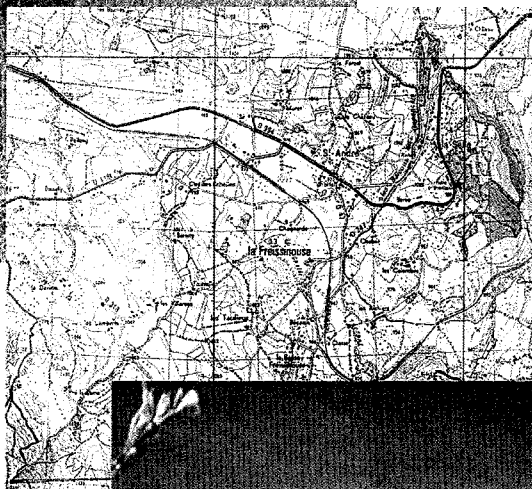


DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES

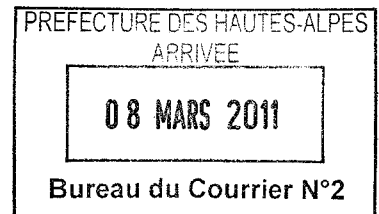
Modification n°1 du PLU

Commune de
LA FREISSINOUSE

Modification d'emplacement réservé
Reclassement de zones constructibles
Pointage d'anciens bâtiments agricoles
Ajustements du règlement



- 1 Rapport de présentation
- 2 PADD
- 3 Orientations particulières
d'aménagement
- 4 Règlement
- 5 Documents graphiques
- 6 Annexes



PLU
Approuvé le : 28 Août 2006

MODIFICATION

Approuvée par délibération du conseil
municipal du : 8 Mars 2011




Le Maire



François ESTRANGIN

Urbanistes

Micropolis – Bâtiment La Bérardie – 05000 GAP

EURECAT
Karine CAZETTES



SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| TITRE I DISPOSITIONS GENERALES | 1 |
| TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U" | 5 |
| ZONE Ub | 5 |
| ZONE Ue | 11 |
| TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "AU" | 17 |
| ZONE AUb | 17 |
| ZONE AUc | 25 |
| ZONE AUf | 31 |
| TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A" | 35 |
| ZONE A | 35 |
| TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N" | 41 |
| ZONE Nn | 41 |
| ZONE Nh | 45 |
| ZONE Ncc | 51 |
| ZONE Np | 57 |
| ANNEXES | 61 |
| Stationnement | 61 |
| Ouvertures en toiture | 62 |
| Calcul des hauteurs | 63 |
| Quelques définitions | 64 |

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

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

Article 2 - Portée respective du règlement a l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal:

- 1 - Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme et celles relatives à l'acte de construire et à divers modes d'occupation et d'utilisation du sol, en particulier les articles L 111-9, L 111-10, L 421-4, R 111-2, R 111-3.2, R 111-4, R 111-14.2, R 111-15 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Celles-ci sont reportées en annexe du dossier.
- 3 - La loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne.
- 4 - La loi du 27 septembre 1941 portant sur la réglementation des fouilles archéologiques.

Article 3 - Division du territoire en zones

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

Les zones urbaines : U

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

Ub1, et **Ub2** : correspondent à des zones d'urbanisation traditionnelle des villages avec logements, commerces et artisanat non nuisant.

Ub1 : village ancien discontinu, habitat dense

◆ Sous secteurs :

Ub1m : zone destinée à favoriser la mixité sociale (article L123-2b du Code de l'Urbanisme)

Ub2 : habitat périphérique plus ou moins dense

◆ Sous secteurs :

Ub2 (i) : sous-secteur soumis aux risques d'inondation

Ue : zone destinée à des équipements publics

Les zones à urbaniser : AU

Il s'agit des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

AUb : secteur à dominante d'habitat non continu

◆ Sous secteurs :

...**a** : secteur nécessitant une opération d'aménagement

...**e** : secteur nécessitant la réalisation d'équipements

...**ae** : secteur nécessitant à la fois une opération d'aménagement et la réalisation d'équipements.

AUc : zone à urbaniser, à vocation commerciale.

AUf : zone d'urbanisation future après modification ou révision du PLU.

Les zones agricoles : A

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

A : aucune construction, sauf équipements publics

Ac : constructions strictement liées à l'exploitation agricole et équipements publics seuls autorisés

As : serres et équipements publics seuls autorisés.

Les zones naturelles à protéger : N

Il s'agit des secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'exploitation d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Ncc : Il s'agit de zones naturelles où sont présentes des activités d'accueil en camping – caravanning

Nh : secteur déjà habité en zone agricole ou naturelle, extension limitée de l'habitat

Np : zone naturelle avec élément de patrimoine à préserver

Nn : zones naturelles à protection forte. Aucune construction autorisée exception faite des équipements publics, pastoraux et forestiers.

Article 4 - Adaptations mineures

§.I. Dispositions particulières

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du Code de l'Urbanisme).

§.II. Autres dispositions

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

Les prélèvements de matériaux dans les cours d'eau, aux fins d'entretien et de curage de leur lit, leur endiguement et d'une façon générale, les dispositifs de protection contre les risques naturels peuvent être autorisés nonobstant les règles applicables à la zone.

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

- **Bâtiments existants** : lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'occupation du sol peut être accordée pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- **Ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics** : Ils peuvent être également accordés sur justifications techniques et fonctionnelles nonobstant les règles applicables à la zone. Ce peut notamment être le cas d'ouvrages et bâtiments EDF, PTT, ferroviaires, etc,...

Article 5 - Reconstruction après sinistre

Sauf stipulation contraire du règlement et sous réserve des conditions spécifiques liées à la viabilité et à la sécurité, la reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée à condition que le sinistre ne trouve pas son origine dans un risque naturel et que la reconstruction ait lieu dans les deux ans qui suivent le sinistre, dans le volume existant et sans changement de destination.

Article 6 - Définitions

Construction annexe : construction isolée ne faisant pas partie du volume d'une construction principale et n'ayant pas de vocation d'hébergement. Il s'agit par exemple des constructions à usage de garage, abri de jardin, bûcher, équipement technique (abri container, transformateur,...).

Aménagement dans le volume existant : opération conçue à l'intérieur des murs existants. Les accès, escaliers, balcons non fermés peuvent être autorisés sous la toiture.

Article 7 - Rappels

- ♦ l'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- ♦ les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- ♦ dans les périmètres de protection des monuments historiques et des sites qui figurent sur le plan des servitudes, les démolitions sont soumises au permis de démolir, et tous les projets subordonnés à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- ♦ les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques.
- ♦ les défrichements sont soumis à autorisation dans certains espaces boisés non classés, régis par le code forestier.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"

ZONE Ub

Caractère dominant de la zone : Zone équipée et agglomérée de type discontinu où les constructions ne sont généralement pas contiguës les unes aux autres.

Sont admises les constructions usuelles des villages (habitat, certaines activités).

Elle comprend un secteur dense Ub1 (essentiellement village ancien discontinu), dont un sous-secteur Ub1m est réservé aux opérations de mixité sociale et un secteur moyennement dense Ub2 dont un sous-secteur Ub2(i) est soumis aux risques d'inondation.

SECTION 1

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

ARTICLE Ub 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ◆ les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ub2,
- ◆ le stationnement isolé de caravanes,
- ◆ les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,
- ◆ les parcs d'attraction,
- ◆ les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation,
- ◆ l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ◆ la création d'activités agricoles,
- ◆ les dépôts de véhicules,
- ◆ les installations et les constructions à usage agricole, excepté les extensions prévues à l'article Ub2,
- ◆ toute construction y compris les clôtures dans une emprise de 10 m par rapport au sommet des berges des torrents et des ravins. Si une protection est en place, les clôtures seront installées de manière à laisser un passage de 5 m le long des berges. Cette interdiction ne s'applique pas aux éventuels dispositifs de protection,

- ♦ toute construction dans les secteurs délimités sur les documents graphiques comme inconstructibles au titre de l'article L.123-1-7) du Code de l'Urbanisme,
- ♦ en Ub1m, les logements n'ayant pas le caractère de logements aidés.

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

Sont admis :

- ♦ les constructions à usage d'activités économiques, sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisance et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées,
- ♦ les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où elles sont indispensables aux habitants de la zone et à condition que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique,
- ♦ les activités agricoles ne sont autorisées que sous forme d'extensions mesurées dans les limites fixées à l'article Ub14,
- ♦ les exhaussements ou affouillements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ou à la protection contre les risques naturels,
- ♦ en Ub2(i), inondable, les constructions sont soumises à des règles particulières figurant à l'article Ub11.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 – Accès et voirie

§.I. Accès

- ♦ Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- ♦ Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
- ♦ Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- ♦ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- ♦ Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (cas des carrefours, des virages, avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès).
- ♦ Des accès impératifs peuvent être indiqués sur les documents graphiques.
- ♦ En Ub2, les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. Par ailleurs l'ouverture des portails s'effectuera à l'intérieur des propriétés.

§.II. Voiries

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

ARTICLE Ub 4 – Desserte par les réseaux

§.I. Eau potable

- ◆ Toute construction ou installation nouvelle qui en consomme, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

§ .II. Assainissement

1) Eaux usées

- ◆ Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte.
- ◆ Dans l'attente de la réalisation du réseau public de collecte, un assainissement individuel conforme à la réglementation et adapté au terrain est autorisé uniquement dans les secteurs Ub 2 de Berne et des Tarois.
- ◆ L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut rester subordonnée à un pré traitement.
- ◆ L'évacuation des eaux usées traitées ou non dans les rivières, fossés ou égouts à eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- ◆ Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.
- ◆ Un système de rétention des eaux de pluie d'une capacité de 2 m³ minimum par logement ou par tranche de 150 m² de toiture pour les autres constructions est exigé pour toute construction nouvelle.
- ◆ En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales 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.
- ◆ Les écoulements d'eaux pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou qui sera mis en place ultérieurement.

§ .III. Autres réseaux

- ◆ Tous les raccordements aux réseaux doivent être souterrains.

ARTICLE Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Cependant, en l'absence de réseau d'égout, dans les secteurs Ub2 de Berne et des Tarois, le terrain doit permettre un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

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

- ♦ Les constructions doivent s'implanter à au moins à 4 m en retrait de l'alignement, et à 6 m de la RD 994, sauf en ce qui concerne les constructions préexistantes.
 - Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique celle-ci se substitue à l'alignement.
 - Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement.
- ♦ Il convient de tenir compte, pour l'implantation des clôtures et leurs matériaux, des nécessités du déneigement.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives :

- s'il existe déjà une construction principale sur limite séparative. La construction nouvelle sera si possible accolée à la construction mitoyenne existante.
- s'il n'existe pas déjà une construction principale sur limite séparative, avec l'accord écrit du propriétaire voisin. Toutefois les constructions annexes peuvent être édifiées en limite séparative sans accord, à condition qu'elles n'excèdent pas 2,60 m de hauteur sur limite et que leur surface hors oeuvre brute soit limitée à 20 m².

Dans les autres cas, elles doivent s'implanter de façon à respecter les prescriptions suivantes :

1) Retrait minimal

- 3 mètres des limites séparatives.

2) Retrait compte tenu de la hauteur de la construction

La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D > H/2$).

Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc...) de moins d'un mètre.

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

Dès lors que les constructions ne sont pas implantées en contiguïté, la distance D de tout point de l'une au point le plus bas et le plus proche de l'autre doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points et à 3 m minimum. Par ailleurs l'annexe autorisée doit être située à moins de 25 m du bâtiment comportant le logement.

ARTICLE Ub 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Ub 10 - Hauteur maximum des constructions

- ♦ La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Par sol existant il faut considérer le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial et le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial (cf. illustrations en annexe).
- ♦ Elle ne doit pas excéder :
 - pour les constructions principales :
 - en Ub 1 : 14 mètres.
 - en Ub 2 : 11 mètres.
 - pour les annexes : 2,90 mètres à l'égout.

ARTICLE Ub 11- Aspect extérieur

- ♦ Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- ♦ Les constructeurs peuvent utilement consulter la brochure "Construire en Gapençais".
- ♦ En Ub1, en cas de réhabilitation d'un bâtiment ancien, les caractéristiques traditionnelles de la construction seront respectées.
- ♦ Les caractères dominants obligatoires de la construction sont les suivants :

Toitures : Elles ont deux pentes principales. La pente des toitures est de 40 à 100 %. Les toitures terrasses sont interdites ainsi que les pentes uniques, sauf pour les constructions annexes accolées qui n'excèdent pas 2,60 m de hauteur. La faîtière principale est parallèle ou perpendiculaire à la pente. Les ouvertures en toiture sont conformes aux indications en annexe. Outeau autorisé en Ub2.

Couvertures : Sont admises les teintes suivantes : rouge, terre cuite, non brillant. Pas de tuile canal ou romaine.

Façades : Les façades sont en maçonnerie ou enduit et traitées dans les teintes traditionnelles (beige ocré ou gris ocré). Les pierres apparentes sont autorisées. Les blancs sont à exclure. Le bois est admis sur une surface inférieure à 30 % de l'ensemble des surfaces des murs extérieurs de la construction.

Ouvertures : Elles sont en harmonie avec l'architecture adoptée. En secteur Ub1, elles sont obligatoirement plus hautes que larges.

Menuiseries – Volets : Les teintes sont en harmonie avec les matériaux et couleurs des façades. En Ub1, les volets sont obligatoirement en bois à panneaux pleins ou à persiennes et rabattants en façade. En Ub2, les volets roulants sont admis en cas d'impossibilité technique d'utiliser des volets bois.

Balcons : Les garde-corps sont de préférence en bois, le barreaudage est de forme simple.

Terrassements : Le profil du terrain naturel est rétabli après travaux.

Clôtures : Elles ne dépassent pas 1,50 m de hauteur et sont en bois ou en grillage doublé de haies vives. Les murs bahut ne doivent pas dépasser 0,50 m (sauf s'ils forment des murs de soutènement).

Adaptations : Des aspects extérieurs particuliers des constructions permettant l'utilisation de l'énergie solaire sont admis. Les panneaux solaires, photovoltaïques ou autres seront soit dans le plan de la toiture, intégrés à celle-ci ou fixés contre elle, soit installés au sol.

Pour les sous-secteur Ub2^(U), soumis aux risques d'inondation, dans le secteur de Flotte, le niveau du rez-de-chaussée doit être à 2 m au dessus du fil d'eau du canal. Dans celui des Fournelas, le niveau du rez-de-chaussée doit être à 1m au dessus du terrain naturel.

ARTICLE Ub 12 - Stationnement

- ♦ Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.
- ♦ Un tableau annexé à la fin du présent règlement indique la correspondance bâtiments-places de stationnement.
- ♦ En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain séparé du premier, par un parcours inférieur à 100 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L421-3 (alinéas 5 et 7 du Code de l'urbanisme).

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

- ♦ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- ♦ Les espaces non bâtis et non occupés par le stationnement des véhicules doivent être traités en espaces verts ou jardins.
- ♦ Dans les opérations groupées, les espaces communs doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné.
- ♦ Installations, travaux divers et citernes non enterrées : des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les installations.
- ♦ Les haies seront réalisées en essences locales ou champêtres. Au moins 50 % des plantations d'arbres de haute tige seront réalisées en essences locales. Les haies en clôture ne devront pas dépasser 1,50 m de haut.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) et autres densités

Non réglementé en zone Ub1

En zone Ub2, le C.O.S est fixé à 0,30.

L'extension mesurée des constructions à usage agricole est autorisée dans la limite de 20% de la surface existante à l'approbation du PLU.

ZONE Ue

Caractère dominant de la zone : Zone équipée réservée principalement aux équipements publics et d'intérêt général, à caractère administratif, social, technique, sportif, de loisirs, culturel, économique et d'animation.

SECTION 1

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

ARTICLE Ue 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ♦ les lotissements à usage d'activités,
- ♦ les terrains de camping, caravanage ou destinés à l'implantation d'habitation légères ou de parc résidentiel de loisirs,
- ♦ les parcs d'attraction,
- ♦ le stationnement isolé de caravanes,
- ♦ les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ue2,
- ♦ les exhaussements et les affouillements de sol soumis à autorisation,
- ♦ l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou gravière ou de décharge,
- ♦ les dépôts de véhicules,
- ♦ les lotissements et les groupes d'habitations,
- ♦ les logements autres que ceux visés en Ue2,
- ♦ les installations et constructions à usage agricole,
- ♦ toute construction y compris les clôtures dans une emprise déterminée par les documents graphiques, ou, à défaut de 6 m par rapport au sommet des berges des torrents et des ravins.
Cette interdiction ne s'applique pas aux éventuels dispositifs de protection.

ARTICLE Ue 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

§.I. Rappels

- ♦ L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- ♦ Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

- ♦ Les défrichements sont soumis à autorisation dans certains espaces boisés non classés, régis par le Code forestier.

§.II. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

- ♦ Les logements de gardiennage, dans les conditions fixées à l'article Ue14, sauf en Ue₍₁₀₎.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 3 – Accès et voirie

§.I. Accès

- ♦ Tout terrain enclavé est inconstructible ; il peut être désenclavé par une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- ♦ Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et certaines déviations d'agglomérations.
- ♦ Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
- ♦ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- ♦ Les accès doivent 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 par exemple).

§.II. Voirie

- ♦ 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'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- ♦ Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

ARTICLE Ue 4 – Desserte par les réseaux

§.I. Eau potable

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle qui en consomme, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

§ .II. Assainissement

1) Eaux usées

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte.
- ♦ L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut rester subordonnée à un pré traitement.
- ♦ L'évacuation des eaux usées traitées ou non dans les rivières, fossés ou égouts à eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- ♦ Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.
- ♦ Un système de rétention des eaux de pluie d'une capacité de 2m³ minimum par logement ou par tranche de 150 m² de toiture pour les autres constructions est exigé pour toute construction nouvelle.
- ♦ En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales 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.
- ♦ Les écoulements d'eaux pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou qui sera mis en place ultérieurement.

§ .III. Autres réseaux

- ♦ Tous les raccordements aux réseaux doivent être souterrains.

ARTICLE Ue 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

ARTICLE Ue 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) Retrait minimal

Les constructions doivent s'implanter au moins à 4 mètres en retrait de l'alignement. Le long des chemins départementaux, le retrait est porté à 10 mètres.

2) Retrait compte tenu de la hauteur de la construction

La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de l'alignement doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D > H/2$).

Clôtures : il convient de tenir compte, pour leur implantation et leurs matériaux, des nécessités du déneigement.

ARTICLE Ue 7 -Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition que la partie mitoyenne soit inférieure à 6 m de haut.

Dans les autres cas, elles doivent s'implanter de façon à respecter les prescriptions suivantes :

1) Retrait minimal

- 3 mètres des limites séparatives.

2) Retrait compte tenu de la hauteur de la construction

La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D > H/2$).

Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc,..) de moins d'un mètre.

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

Non réglementé

ARTICLE Ue 9 – Emprise au sol

Non réglementé

ARTICLE Ue 10 - Hauteur maximum des constructions

♦ La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

♦ Par sol existant il faut considérer :

- le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial;
- le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

♦ La hauteur ne doit pas excéder 14 mètres, superstructures techniques non comprises.

ARTICLE Ue 11 - Aspect extérieur

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

♦ Les constructeurs peuvent utilement consulter la brochure "Construire en Gapençais".

♦ Les matériaux, les couleurs, les éclairages et les enseignes agressifs sont proscrits. L'usage pour les constructions de matériaux de récupération est interdit.

- ♦ Toutes les façades d'un même bâtiment recevront un traitement de qualité identique. Par leur traitement et / ou leurs matériaux, elle devront présenter un aspect "fini".
- ♦ Aucun type de toiture n'est imposé. Dans le cas d'un bâtiment recevant une toiture à faible pente, les acrotères auront une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture.
- ♦ Pour les équipements légers, le bois est autorisé.

ARTICLE Ue 12 -Stationnement

- ♦ Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain concerné et correspondre aux besoins des constructions et installations.
- ♦ Un tableau annexé à la fin du présent règlement indique la correspondance bâtiments-places de stationnement.

ARTICLE Ue 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

- ♦ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- ♦ Les espaces libres doivent être traités en espaces verts ou jardins.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) et autres densités

Le COS est fixé à 0,50

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "AU"

ZONE AUb

Caractère dominant de la zone : Zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat, comme la zone Ub.

Elle se subdivise en secteurs :

- **AUba** à vocation principale d'habitat, soumis à condition de réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
 - **AUbe** à vocation principale d'habitat, soumis à condition de réalisation d'équipements, comme indiqué dans les orientations d'aménagement .
 - **AUbae** à vocation principale d'habitat, soumis à condition de réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et soumis à condition de réalisation d'équipements, comme indiqué dans les orientations d'aménagement .
- Tant que ces conditions ne sont pas remplies, seuls les équipements publics et les extensions mesurées sont possibles

SECTION 1

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

ARTICLE AUb 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ♦ les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article AUb 2,
- ♦ le stationnement isolé de caravanes,
- ♦ les installations et constructions agricoles,
- ♦ les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,
- ♦ les parcs d'attraction,
- ♦ les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation,
- ♦ l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ♦ les dépôts de véhicules,
- ♦ toute construction y compris les clôtures dans une emprise de 10 m par rapport au sommet des berges des torrents et des ravins. Si une protection est en place, les clôtures seront installées de manière à laisser un passage de 5 m le long des berges. Cette interdiction ne s'applique pas aux éventuels dispositifs de protection.

ARTICLE AUb 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

§.I. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions du paragraphe III ci-après) :

- ♦ les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou fonctionnement de la zone,
- ♦ les affouillements et exhaussements du sol tels que définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- ♦ l'extension mesurée des bâtiments d'habitation dans la limite fixée à l'article AUb14.

§.II. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions des paragraphes III et IV ci-après) :

- ♦ les constructions usuelles d'un centre village,
- ♦ les constructions à usage d'activités économiques non agricoles sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisances et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées,
- ♦ les installations classées soumises à déclaration autres que les élevages d'animaux,
- ♦ certaines installations classées soumises à autorisation,
- ♦ les opérations groupées d'habitations,
- ♦ les aires de stationnement ouvertes au public,
- ♦ les aires de jeux et de sports.

§.III. Toutefois les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions générales ci-après :

- ♦ les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée ou compatibles avec son caractère,
- ♦ l'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances,
- ♦ les exhaussements ou affouillements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ou à la protection contre les risques naturels.

§.IV. Les occupations et utilisations du sol figurant au §II ci-dessus, ne sont admises que si elles respectent aussi les conditions particulières ci-après :

En secteur AUba et AUbae :

Les constructions et utilisations du sol ne sont admises que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Pour un secteur inférieur à 10 000 m², une seule opération d'ensemble doit être réalisée.

Pour un secteur supérieur à 10 000 m², chaque opération d'ensemble sera réalisée sur au moins 4 500 m². Les délaissés inférieurs à 4 500 m² sont interdits.

Un minimum d'un logement par tranche de 1 200 m² de terrain est exigé.

En secteur AUbe et AUbae :

Les constructions et utilisations du sol ne sont admises qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements du secteur, définis dans le PADD, à savoir :

- la réalisation du réseau d'assainissement collectif :

| | |
|--------------|------|
| Fontenelle | AUbe |
| La Selle Sud | AUbe |
| La Gare | AUbe |
- la réalisation d'une voie d'accès pour le secteur AUbae de Saint André.
- la réalisation d'une desserte en eau adaptée pour le secteur AUbae de Flotte

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUb 3 – Accès et voirie

§.I. Accès

- ♦ Tout terrain enclavé est inconstructible : il peut être désenclavé par une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- ♦ Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et certaines déviations d'agglomérations.
- ♦ Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
- ♦ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- ♦ Les accès doivent 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 par exemple).
- ♦ Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. Par ailleurs l'ouverture des portails s'effectuera à l'intérieur des propriétés.
- ♦ Des accès impératifs peuvent être indiqués sur les documents graphiques. Les sorties privatives sur la RD 994 sont interdites.

§.II. Voirie

- ♦ 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'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

- ♦ Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

ARTICLE AUb 4 – Desserte par les réseaux

§.I. Eau potable

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle qui en consomme, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

§ .II. Assainissement

1) Eaux usées

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte.
- ♦ Dans l'attente de la réalisation du réseau public de desserte, un assainissement individuel conforme à la réglementation est autorisé uniquement dans le secteur AUba de Berne.
- ♦ L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut rester subordonnée à un pré traitement.
- ♦ L'évacuation des eaux usées traitées ou non dans les rivières, fossés ou égouts à eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- ♦ Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.
- ♦ Un système de rétention des eaux de pluie d'une capacité de 2m³ minimum par logement ou par tranche de 150 m² de toiture pour les autres constructions est exigé pour toute construction nouvelle.
- ♦ En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales 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.
- ♦ Les écoulements d'eaux pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou qui sera mis en place ultérieurement.

§ .III. Autres réseaux

- ♦ Tous les raccordements aux réseaux doivent être souterrains.

ARTICLE AUb 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

ARTICLE AUb 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ♦ Les constructions doivent s'implanter au moins à 4 m en retrait de l'alignement, sauf en ce qui concerne les constructions préexistantes.
 - Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique celle-ci se substitue à l'alignement.

- Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement.

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

ARTICLE AUb 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives :

- s'il existe déjà une construction principale sur limite séparative. La construction nouvelle sera si possible accolée à la construction mitoyenne existante.
- s'il n'existe pas déjà une construction sur limite séparative, avec l'accord écrit du propriétaire voisin. Toutefois les constructions annexes peuvent être édifiées en limite séparative sans accord, à condition qu'elles n'excèdent pas 2,60 m de hauteur sur limite et que leur surface hors oeuvre brute soit limitée à 20 m².

Dans les autres cas, elles doivent s'implanter de façon à respecter les prescriptions suivantes :

1) Retrait minimal

- 3 mètres des limites séparatives.

2) Retrait compte tenu de la hauteur de la construction

La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($D > H$) et au minimum de 3 mètres.

Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc,...) de moins d'un mètre.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux limites séparatives constituant des limites de zones même en cas d'opérations groupées.

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

Dès lors que les constructions ne sont pas implantées en contiguïté, la distance D de tout point de l'une au point le plus bas et le plus proche de l'autre doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points et à 3 m minimum.

ARTICLE AUb 9 – Emprise au sol

Non réglementé

ARTICLE AUb 10 - Hauteur maximum des constructions

- ♦ Par sol existant il faut considérer (cf. illustration en annexe) :
 - le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial.
 - le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

- ♦ en **AUba et AUbae**, la hauteur ne doit pas excéder 14 mètres pour les équipements publics et 11 mètres pour les autres constructions.
- ♦ en **Aube**, la hauteur ne doit pas excéder 11 mètres.

ARTICLE AUb 11 - Aspect extérieur

- ♦ Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- ♦ Les constructeurs peuvent utilement consulter la brochure "Construire en Gapençais".
- ♦ Les caractères dominants obligatoires des constructions sont les suivants :

Toitures : Elles ont deux pentes principales. La pente des toitures est de 40 à 100 %. Les toitures terrasses sont interdites ainsi que les pentes uniques, sauf pour les constructions annexes accolées qui n'excèdent pas 2,60 m de hauteur. La faîtière principale est parallèle ou perpendiculaire à la pente. Les ouvertures en toiture sont conformes aux indications en annexe.

Couvertures : Sont admises les teintes suivantes : rouge, terre cuite, non brillant. Pas de tuile canal ou romaine.

Façades : Les façades sont en maçonnerie ou enduit et traitées dans les teintes traditionnelles (beige ocré ou gris ocré). Les pierres apparentes sont autorisées. Les blancs sont à exclure. Le bois est admis sur une surface inférieure à 30 % de l'ensemble des surfaces des murs extérieurs de la construction.

Ouvertures : En harmonie avec l'architecture adoptée.

Menuiseries – Volets : Les volets sont rabattants en façade. Les volets roulants sont admis en cas d'impossibilité technique d'utiliser des volets bois traditionnels. Les teintes sont en harmonie avec les matériaux et couleurs des façades.

Balcons : Les garde-corps sont de préférence en bois, le barreaudage est de forme simple.

Terrassements : Le profil du terrain naturel est rétabli après travaux.

Clôtures : Elles ne dépassent pas 1,50 m de hauteur et sont en bois ou en grillage doublé de haies vives. Les murs bahut ne doivent pas dépasser 0,50 m (sauf s'ils forment des murs de soutènement).

Adaptations : Des aspects extérieurs particuliers des constructions, permettant l'utilisation de l'énergie solaire, sont admis. Les panneaux solaires, photovoltaïques ou autres seront soit dans le plan de la toiture, intégrés à celle-ci ou fixés contre elle, soit installés au sol.

ARTICLE AUb 12 - Stationnement

- ♦ Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques correspondre aux besoins des constructions et installations.
- ♦ Un tableau annexé à la fin du présent règlement indique la correspondance bâtiments-places de stationnement.
- ♦ En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain séparé du premier, par un parcours inférieur à 100 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L421-3 (alinéas 5 et 7 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE AUb 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

- ♦ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- ♦ Les espaces non bâtis et non occupés par le stationnement des véhicules doivent être traités en espaces verts ou jardins.
- ♦ Dans les opérations groupées, les espaces communs doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné.
- ♦ Installations, travaux divers et citernes non enterrées : des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les installations.
- ♦ Les haies seront réalisées en essences locales ou champêtres. Au moins 50 % des plantations d'arbres de haute tige seront réalisées en essences locales.
- ♦ Les haies en clôture ne devront pas dépasser 1,50 m de haut.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUb 14 - Coefficient d'Occupation du sol (C.O.S.) et autres densités

Le C.O.S est fixé à 0,30.

Les limites d'extension des constructions à usage d'habitation et de création d'annexes et de reconstruction, tant que les conditions d'urbanisation précisées à l'article AUb 1 - § IV ne sont pas remplies, sont les suivantes :

- extension maximum de 20 % de la SHON existante à l'approbation du PLU, dans la limite de 25 m², dans le volume du bâtiment ou accolé au bâtiment d'habitation existant.
- Création d'une seule annexe (ou garage) supplémentaire à dater de l'approbation du PLU, de 20 m² de SHOB maximum, incluse dans un rayon de 25 mètres à partir de la construction principale, non habitable et de hauteur maximale de 2,6 mètres.
- Reconstruction des surfaces identiques admise, avec possibilité d'extension limitée ci-dessus, si elle n'est pas déjà utilisée.

ZONE AUc

Caractère dominant de la zone : Zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation après réalisation des équipements comme indiqué dans les orientations d'aménagement , à savoir carrefours d'accès sur la RD 994 et à vocation principale de commerce et d'activités.

Les orientations particulières d'aménagement prennent en compte l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1

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

ARTICLE AUc 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ♦ les constructions à usage de logement en dehors des logements de fonction,
- ♦ les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,
- ♦ les installations et constructions à usage agricole,
- ♦ les parcs d'attraction,
- ♦ le stationnement des caravanes isolées,
- ♦ les constructions sans vitrines le long de la RD 994.

ARTICLE AUc 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

§.I. Rappels

- ♦ l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- ♦ les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
- ♦ les défrichements sont soumis à autorisation dans certains espaces boisés non classés régis par le code forestier.

§.II. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes avant réalisation des équipements publics préalables mentionnés en tête (caractère dominant de la zone) :

- ♦ les équipements publics sous condition qu'ils soient nécessaires à la zone ou que la localisation dans la zone est indispensable,
- ♦ L'extension mesurée des constructions à usage d'activité dans les limites fixées à l'article AUc 14.

§.III. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes après réalisation des équipements publics préalables mentionnés en tête (caractère dominant de la zone) :

- ♦ Les constructions classées ou non, destinées à des activités industrielles, artisanales, commerciales et les constructions à usage d'habitation qui leur sont liées, dans les conditions fixées aux articles AUc 11 et AUc14 ; seules les constructions avec vitrines pouvant être implantées le long de la RD 994,
- ♦ Les opérations groupées correspondant à ces activités.

§.IV. Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent aussi les conditions particulières ci-après :

- ♦ Les constructions et utilisations du sol ne sont admises qu'en cohérence avec le schéma d'aménagement figurant au PADD.
- ♦ Les constructions désignées au §III ne sont admises que sous réserve de la création de carrefours d'accès sur les RD 994 et 247.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc 3 – Accès et voirie

§.I. Accès :

- ♦ Tout terrain enclavé est inconstructible; il peut être désenclavé par une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- ♦ Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et certaines déviations d'agglomérations.
- ♦ Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
- ♦ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- ♦ Les accès doivent 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 par exemple). En particulier aucun accès direct sur la RD 994 ou la RD 247 n'est autorisé en dehors des carrefours sécurisés.
- ♦ Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. Par ailleurs l'ouverture des portails s'effectuera à l'intérieur des propriétés.
- ♦ Des accès impératifs peuvent être indiqués sur les documents graphiques.

§.II. Voirie

- ♦ 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'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- ♦ Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

ARTICLE AUc 4 – Desserte par les réseaux

§.I. Eau potable

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle qui en consomme, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

§ .II. Assainissement

1) Eaux usées

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte.
- ♦ L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut rester subordonnée à un pré traitement.
- ♦ L'évacuation des eaux usées traitées ou non dans les rivières, fossés ou égouts à eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- ♦ Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.
- ♦ Un système de rétention des eaux de pluie d'une capacité de 2m³ minimum par logement ou par tranche de 150 m² de toiture pour les autres constructions est exigé pour toute construction nouvelle.
- ♦ En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales 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.
- ♦ Les écoulements d'eaux pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou qui sera mis en place ultérieurement.

ARTICLE AUc 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE AUc 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ♦ Les constructions doivent s'implanter au moins à 3 mètres en retrait de l'alignement. Ce retrait est porté à 6 mètres pour la RD 994.
- ♦ Clôtures : il convient de tenir compte, pour leur implantation et leurs matériaux, des nécessités du déneigement.

ARTICLE AUc 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives qui ne constituent pas la limite de la zone.

Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter de façon à respecter les prescriptions suivantes :

1) Retrait minimal

- 3 mètres des limites séparatives.

2) Retrait compte tenu de la hauteur de la construction

La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D > H/2$).

Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc..) de moins d'un mètre.

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

Dès lors que les constructions ne sont pas implantées en contiguïté, la distance D de tout point de l'une au point le plus bas et le plus proche de l'autre doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points et à 3 m minimum.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer pour les opérations d'urbanisme nouvelles groupant plusieurs constructions ou logements selon un schéma d'organisation. Le règlement interne de l'opération d'urbanisme sera alors applicable.

ARTICLE AUc 9 – Emprise au sol

Non réglementé

ARTICLE AUc 10 - Hauteur maximum des constructions

- ♦ La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- ♦ Par sol existant il faut considérer :
 - le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial.
 - le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.
- ♦ La hauteur ne doit pas excéder 11 mètres, y compris pour les mâts, totems et enseignes.

ARTICLE AUc 11 - Aspect extérieur

- ♦ Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- ♦ Les constructeurs peuvent utilement consulter la brochure "Construire en Gapençais".
- ♦ Les matériaux, les couleurs, les éclairages et les enseignes agressifs sont proscrits. Les enseignes ne doivent pas dépasser la hauteur du bâtiment concerné.
- ♦ L'usage pour les constructions de matériaux de récupération est interdit. Toutes les façades d'un même bâtiment recevront un traitement de qualité identique. Par leur traitement et / ou leurs matériaux, elle devront présenter un aspect "fini".

Pour les constructions donnant directement sur la RD 994 :

- ♦ Les constructions seront implantées en fonction de l'axe de la RD 994, la façade principale étant parallèle à cet axe.
- ♦ Les caractères dominants obligatoires des constructions sont les suivants :

Toitures : Elles ont deux pentes principales. La pente des toitures est de 40 à 100 %. Les toitures terrasses sont interdites ainsi que les pentes uniques, sauf pour les constructions annexes accolées qui n'excèdent pas 2,60 m de hauteur. Les ouvertures en toiture sont conformes aux indications en annexe.

Couvertures : Sont admises les teintes suivantes : rouge, terre cuite, non brillant. Tuiles canal ou romaines interdites.

Façades : Les façades sont en maçonnerie ou enduit et traitées dans les teintes traditionnelles (beige ocré ou gris ocré). Les pierres apparentes sont autorisées. Le bois est admis sur une surface inférieure à 30 % de l'ensemble des surfaces des murs extérieurs de la construction.

Logements de fonction : Ils ne sont pas autorisés au rez-de-chaussée côté RD 994. Ils doivent être inclus dans le bâtiment d'activité.

Pour les constructions de second plan :

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

ARTICLE AUc 12 - Stationnement

- ♦ Le stationnement des véhicules doit être réalisé à l'intérieur des parcelles sauf impossibilités techniques.
- ♦ Un tableau annexé à la fin du présent règlement propose de indications sur correspondance bâtiments-places de stationnement.

ARTICLE AUc 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

- ♦ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- ♦ Les espaces libres seront paysagés avec 50 % minimum d'essences locales.
- ♦ Des haies type bocagères seront plantées le long des aires de stockage, des dépôts et des installations techniques afin de les dissimuler.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc 14 - Coefficient d'Occupation du sol (C.O.S.) et autres densités

- ♦ Les logements de fonction sont limités comme suit :
 - quantité : un par activité économique,
 - SHON du logement de fonction de 150 m² maximum et inférieur ou égale à la surface d'activités et situé dans le bâtiment d'activités.
- ♦ L'extension mesurée des constructions à usage d'activité est limitée, avant réalisation des conditions préalables de constructibilité fixées en AUc2 § IV, à 20 % de la surface hors surface brute existante à l'approbation du PLU.

ZONE AUF

Caractère dominant de la zone : Zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation ultérieurement, après modification ou révision du PLU.

SECTION 1

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

ARTICLE AUF 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ♦ les constructions de toute nature, isolées ou sous forme d'opération groupée,
- ♦ les installations classées soumises à déclaration ou autorisation,
- ♦ le stationnement isolé de caravanes,
- ♦ les terrains de camping caravanage ou destinés à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes,
- ♦ les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,
- ♦ les parcs d'attraction,
- ♦ les aires de jeux, de sports ouverts au public,
- ♦ les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation,
- ♦ l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ♦ les dépôts de véhicules.

ARTICLE AUF 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis :

- ♦ les équipements d'intérêt général dont la localisation dans la zone est impérative,
- ♦ les exhaussements ou affouillements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ou à la protection contre les risques naturels.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUF 3 – Accès et voirie

§.I. Accès :

- ♦ Tout terrain enclavé est inconstructible; il peut être désenclavé par une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- ♦ Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
- ♦ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- ♦ Les accès doivent 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 par exemple).

§.II. Voirie

- ♦ 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'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE AUF 4 – Desserte par les réseaux

§.I. Eau potable

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle qui en consomme, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

§ .II. Assainissement

1) Eaux usées

- ♦ Toute construction ou installation dotée d'une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de collecte.
- ♦ L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut rester subordonnée à un pré traitement.
- ♦ L'évacuation des eaux usées traitées ou non dans les rivières, fossés ou égouts à eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- ♦ Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

- ♦ En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales 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.
- ♦ Les écoulements d'eaux pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou qui sera mis en place ultérieurement.

§ .III. Autres réseaux

- ♦ Tous les raccordements aux réseaux doivent être souterrains.

ARTICLE AUf 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

ARTICLE AUf 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à 10 mètres au moins de l'axe des voies publiques.

ARTICLE AUf 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Retrait minimal

- 4 mètres des limites séparatives.

2) Retrait compte tenu de la hauteur de la construction

La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D > H/2$).

Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc,..) de moins d'un mètre.

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

Sans objet.

ARTICLE AUf 9 – Emprise au sol

Sans objet.

ARTICLE AUf 10 - Hauteur maximum des constructions

- ♦ La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. La hauteur ne doit pas excéder 11 mètres.

♦ Par sol existant il faut considérer le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial et le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial

ARTICLE AUf 11- Aspect extérieur

- ♦ Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- ♦ Les constructeurs peuvent utilement consulter la brochure "Construire en Gapençais".

ARTICLE AUf 12 - Stationnement

Sans objet.

ARTICLE AUf 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Sans objet.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUf 14 - Coefficient d'Occupation du sol (C.O.S.) et autres densités

Les limites d'extension des constructions à usage d'habitation et de création d'annexes et de reconstruction sont les suivantes :

- extension maximum de 20 % de la SHON existante à l'approbation du PLU, dans la limite de 25 m², dans le volume du bâtiment ou accolé au bâtiment d'habitation existant,
- création d'une seule annexe (ou garage) supplémentaire à dater de l'approbation du PLU, de 20 m² de SHOB maximum, incluse dans un rayon de 25 mètres à partir de la construction principale, non habitable et de hauteur maximale de 2,6 mètres,
- reconstruction des surfaces identiques admise, avec possibilité d'extension limitée ci-dessus, si elle n'est pas déjà utilisée.

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A"

ZONE A

Caractère dominant de la zone : zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend les secteurs :

A : où n'est autorisée aucune construction sauf les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Ac : où sont autorisées, en plus, les constructions et installations directement liées au fonctionnement de l'exploitation agricole.

As : où sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif et les serres à destination de productions végétales.

SECTION 1

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

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ♦ toutes constructions à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article A2,
- ♦ l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- ♦ le stationnement isolé de caravanes,
- ♦ les terrains de camping caravanage ou destinés à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,
- ♦ les parcs d'attraction,
- ♦ les aires de stationnement ouvertes au public,
- ♦ le changement de destination de constructions existantes, s'il n'est pas conforme à la vocation de la zone, à l'exception des bâtiments pointés sur les documents graphiques, au titre de l'article L.123-3 du code de l'urbanisme,
- ♦ la reconstruction après sinistre des constructions existantes, si elles ne répondent à la vocation de la zone,
- ♦ les dépôts de véhicules,

- ♦ toute construction y compris les clôtures dans une emprise de 10 m par rapport au sommet des berges des torrents et des ravins. Si une protection est en place, les clôtures seront installées de manière à laisser un passage de 5 m le long des berges. Cette interdiction ne s'applique pas aux éventuels dispositifs de protection.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

§.I. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes (sous réserve des conditions du paragraphe II ci-après) :

Pour l'ensemble de la zone A :

- ♦ la reconstruction après sinistre des constructions existantes, si elles répondent à la vocation de la zone, sans changement de destination,
- ♦ le changement de destination pour les bâtiments pointés sur les documents graphiques en raison de leur intérêt patrimonial, au titre de l'article L.123-3 du code de l'urbanisme, pour créer des logements ou des activités non nuisantes,
- ♦ les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transport terrestre ou à la protection contre les risques naturels,
- ♦ les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif lorsqu'ils sont nécessaires à la zone, ou que leur localisation est impérative dans la zone pour raison technique ou économique.

Pour le secteur Ac exclusivement :

- ♦ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- ♦ les gîtes ruraux et autres hébergements touristiques directement liés à une exploitation agricole, dans les conditions précisées à l'article A 14.

Pour le secteur As exclusivement :

- ♦ les serres à destination de productions végétales, à l'exclusion de tout autre bâtiment nécessaire à l'agriculture.

§.II. Toutefois ces occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- ♦ les constructions édifiées pour l'usage agricole, **sans valeur patrimoniale**, ont vocation (sans obligation) à être démolies si elles ne sont plus utilisées à des fins agricoles,
- ♦ les seuls logements autorisés en Ac, sont les logements de fonction directement liés à l'exploitation agricole, pour les exploitants en titre et à raison d'un logement par exploitant.
- ♦ La reconstruction après sinistre et le changement de destination doivent rester dans le volume de la construction initiale.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - Accès et voirie

§ I - Accès

- ♦ Tout terrain enclavé est inconstructible. Il peut être désenclavé par une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- ♦ Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
- ♦ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- ♦ Les accès doivent 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 par exemple).
- ♦ Des accès impératifs peuvent être indiqués sur les documents d'urbanisme.

§ II - Voirie

- ♦ Les voies routières habituellement déneigées doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- ♦ Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée ou à l'exploitation des richesses économiques.

ARTICLE A 4 – Desserte par les réseaux

§ I. Eau potable

- ♦ Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits. Tous les travaux de branchements devront être autorisés par la collectivité distributrice d'eau potable.

§ II. Assainissement

Eaux usées

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement dès qu'il existe.
- ♦ En l'absence de réseau public, l'assainissement individuel conforme à la réglementation est admis, mais l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviales est interdite.

§. III. Electricité

♦ Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

§. IV. Autres réseaux

Tous les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Cependant, en l'absence de réseau d'égout, le terrain doit permettre un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter au moins à 10 m de l'axe des voies publiques.
Cette distance est portée à 15 m au moins de l'axe des chemins départementaux et voies communales.

Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue aux retraits définis ci-dessus.

Le présent article s'applique aux constructions en dur.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – Hauteur maximum des constructions

♦ La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

♦ Par sol existant il faut considérer (cf. illustrations en annexe):
- le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame dans le terrain initial.
- le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un le terrain initial.

♦ La hauteur des habitations ne doit pas excéder 9 mètres et celles des autres bâtiments 14 mètres.

♦ Pour les bâtiments pointés dans les documents graphiques, au titre de l'article L.123-3 du code de l'urbanisme, la hauteur des constructions ne doit pas excéder la hauteur initiale du bâtiment. Par défaut, la hauteur maximum est limitée à 11 m

ARTICLE A 11 – Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages, ainsi qu'un aspect fini obligatoire.

- ♦ Les constructeurs peuvent utilement consulter la brochure "Construire en Gapençais".

Les caractères dominants obligatoires de la construction sont les suivants :

Pour les secteurs A et As :

Toitures : Elles ont au moins deux pentes principales. La pente des toitures est de 40 à 100 %. La couleur de toiture et de bardage doivent s'intégrer dans le paysage.

En secteur Ac, pour les constructions à vocation d'habitation :

Toitures : Elles ont deux pentes principales. La pente des toitures est de 40 à 100 %. Les toitures terrasses sont interdites ainsi que les pentes uniques, sauf pour les constructions annexes accolées qui n'excèdent pas 2,60 m de hauteur. La faîtière principale est parallèle ou perpendiculaire à la pente. Les ouvertures en toiture sont conformes aux indications en annexe.

Couvertures : Sont admises les teintes suivantes : rouge, terre cuite, non brillant. Pas de tuile canal ou romaine.

Façades : Les façades sont en maçonnerie ou enduit et traitées dans les teintes traditionnelles (beige ocré ou gris ocré). Les pierres apparentes sont autorisées. Les blancs sont à exclure. Le bois est admis sur une surface inférieure à 30 % de l'ensemble des surfaces des murs extérieurs de la construction.

Ouvertures : Elles sont en harmonie avec l'architecture adoptée.

Menuiseries – Volets : Les teintes sont en harmonie avec les matériaux et couleurs des façades. Les volets sont en bois à panneaux pleins ou à persiennes et rabattants en façade. Les volets roulants sont admis en cas d'impossibilité technique d'utiliser des volets bois.

Balcons : Les garde-corps sont de préférence en bois, le barreaudage est de forme simple.

Terrassements : Le profil du terrain naturel est rétabli après travaux.

Clôtures : Elles ne dépassent pas 1,50 m de hauteur et sont en bois ou en grillage doublé de haies vives. Les murs bahut ne doivent pas dépasser 0,50 m (sauf s'ils forment des murs de soutènement).

Adaptations : Des aspects extérieurs particuliers des constructions permettant l'utilisation de l'énergie solaire sont admis. Les panneaux solaires, photovoltaïques ou autres seront soit dans le plan de la toiture, intégrés à celle-ci ou fixés contre elle, soit installés au sol.

En secteur Ac, pour les autres constructions :

Elles seront, par leurs teintes non brillantes, leurs volumes et leur implantation, les plus discrètes possibles dans le paysage. La pente des toitures est de 27% à 100%.

Pour les bâtiments pointés dans les documents graphiques au titre de l'article L.123-3 du code de l'urbanisme.

Les matériaux, les volumes et l'aspect des aménagements doivent être identiques aux éléments traditionnels existants au moment de l'approbation du PLU.

ARTICLE A 12 - Stationnement

- ♦ Le stationnement des véhicules doit être assuré à l'intérieur des parcelles.
- ♦ Un tableau annexé à la fin du présent règlement propose des indications sur la correspondance bâtiments-places de stationnement.

ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

- ♦ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- ♦ Les haies éventuelles seront en essences locales ou champêtres.
- ♦ Les plantations non professionnelles d'arbres de haute tige seront entièrement composées d'essences locales.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - Coefficient d'Occupation du sol (C.O.S.) et autres densités

COS : sans objet.

En secteur Ac :

- ♦ La surface hors oeuvre nette (SHON) des constructions ne doit pas dépasser :
 - 150 m² pour chaque logement lié à l'activité agricole, à raison d'un logement par exploitant,
 - 210 m² pour l'hébergement touristique (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, etc,...), lié ou complémentaire de l'activité agricole, exclusivement dans les bâtiments anciens traditionnels en pierre ou dans des constructions neuves. Les gîtes ruraux sont limités à un maximum de 3 gîtes ruraux par exploitation, avec une surface unitaire maximum de 70 m² par gîte,
- ♦ Elle n'est pas réglementée pour les autres constructions.

Pour les bâtiments pointés dans les documents graphiques au titre de l'article L.123-3 du code de l'urbanisme

Le changement de destination doit se faire dans le volume initial.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N"

ZONE Nn

Caractère dominant de la zone : Il s'agit des secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone Nn est une zone de protection forte.

SECTION 1

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

ARTICLE Nn 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ♦ les constructions de toute nature exceptées celles directement liées à l'exploitation forestière ou liées aux équipements publics ou d'intérêt général,
- ♦ l'extension des constructions ne répondant pas à la vocation de la zone,
- ♦ les installations classées soumises à déclaration ou autorisation,
- ♦ le stationnement isolé de caravanes,
- ♦ les terrains de camping caravanage ou destinés uniquement à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes,
- ♦ les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,
- ♦ les parcs d'attraction,
- ♦ les aires de jeux, de sports ouverts au public,
- ♦ les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation,
- ♦ l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ♦ les dépôts de véhicules,
- ♦ le changement de destination de constructions existantes, s'il n'est pas conforme à la vocation de la zone.

ARTICLE Nn 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

§.I. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions du paragraphe II ci-après) :

- ♦ la reconstruction après sinistre , sans changement de destination, des constructions existantes, si elles répondent à la vocation de la zone,
- ♦ les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transport terrestre ou à la protection contre les risques naturels,
- ♦ les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient liés au fonctionnement de la zone, ou qu'ils réclament une localisation dans cette zone,
- ♦ les installations et constructions liées et nécessaires à l'activité forestière ou pastorale.

§.II. Toutefois ces occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après

- ♦ les installations et constructions édifiées pour l'usage forestier ont vocation (sans obligation) à être démontées ou démolies si elles ne sont plus utilisés pour leur usage premier.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nn 3 - Accès et voirie

§.I. Accès

- ♦ Tout terrain enclavé est inconstructible. il peut être désenclavé par une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- ♦ Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les pistes de ski.
- ♦ Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
- ♦ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- ♦ 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 par exemple).
- ♦ Des accès impératifs peuvent être indiqués sur les documents graphiques.

§.II. Voirie

- ♦ Sauf cas particulier lié à la topographie et à l'altitude, les voies routières doivent permettre une approche suffisante des matériels de lutte contre l'incendie.
- ♦ Est interdite, l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée ou à l'exploitation du milieu naturel.

ARTICLE Nn 4 - Desserte par les réseaux

§ .I. Eau potable

♦ Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits. Tous les travaux de branchements devront être autorisés par la collectivité distributrice d'eau potable.

§ .II. Assainissement

- Eaux usées

♦ Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte dès qu'il existe.

♦ En l'absence de réseau public, l'assainissement individuel conforme à la réglementation est admis, mais l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviales est interdite.

§. III. Electricité

♦ Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

ARTICLE Nn 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Cependant, en l'absence de réseau d'égout, le terrain doit permettre un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE Nn 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter au moins à 10 m de l'axe des voies publiques.
Cette distance est portée à 15 m au moins de l'axe des chemins départementaux et voies communales.

Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue aux retraits définis ci-dessus.

Le présent article s'applique aux constructions en dur.

ARTICLE Nn 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

♦ Les constructions doivent s'implanter au moins à 5 mètres des limites séparatives.

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

Dès lors que les constructions ne sont pas implantées en contiguïté, la distance D de tout point de l'une au point le plus bas et le plus proche de l'autre doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points et à 3 m minimum.

Par ailleurs l'annexe autorisée doit être située à moins de 25 m du bâtiment comportant le logement.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer pour les opérations d'urbanisme nouvelles groupant plusieurs constructions ou logements selon un schéma d'organisation. Le règlement interne de l'opération d'urbanisme sera alors applicable.

ARTICLE Nn 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Nn 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres. Elle n'est pas réglementée pour les installations techniques.

ARTICLE Nn 11- Aspect extérieur

- ♦ Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- ♦ Les constructeurs peuvent utilement consulter la brochure "Construire en Gapençais".

ARTICLE Nn 12 - Stationnement

- ♦ Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.
- ♦ Un tableau annexé à la fin du présent règlement propose des indications sur la correspondance bâtiments places de stationnement.

ARTICLE Nn 13 – Espaces libres et implantations - Espaces boisés classés

- ♦ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- ♦ Les espaces libres seront entièrement paysagés avec 100% d'essences locales.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nn 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) et autres densités

- COS : Sans objet.

ZONE Nh

Caractère dominant des zones : Il s'agit des secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'exploitation d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le secteur Nh correspond à des implantations ponctuelles en milieu agricole ou naturel, qui n'ont pas de vocation à se développer et où une évolution mesurée est tolérée. L'extension de l'habitat y est limitée.

SECTION 1

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

ARTICLE Nh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ♦ les constructions de toute nature exceptées celles liées aux équipements publics ou d'intérêt général et celles mentionnées à l'article Nh 2,
- ♦ le stationnement isolé de caravanes,
- ♦ les terrains de camping caravanage ou destinés uniquement à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes,
- ♦ les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,
- ♦ les parcs d'attraction,
- ♦ les aires de jeux, de sports ouverts au public,
- ♦ les aires de stationnement ouvertes au public,
- ♦ l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ♦ les dépôts de véhicules,
- ♦ le changement de destination des constructions indépendantes de l'habitation et le changement de destination des surfaces situées dans le bâtiment contenant l'habitation, au-delà des limites définies dans l'article Nh 14.

ARTICLE Nh 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

§.I. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions du paragraphe II ci-après)

- ♦ l'extension mesurée des habitations, dans les limites définies à l'article Nh 14,

§.II. Toutefois ces occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- ♦ de façon générale, ce qui est admis doit rester compatible avec le caractère dominant de la zone.

- ♦ l'article Nh 14 fixe la mesure maximale de l'extension dont peuvent être l'objet les constructions existantes ou sinistrées qui répondent à la vocation de la zone.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh 3 - Accès et voirie

§.I. Accès

- ♦ Tout terrain enclavé est inconstructible. il peut être désenclavé par une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- ♦ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- ♦ Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et certaines déviations d'agglomérations.
- ♦ Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
- ♦ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- ♦ 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 par exemple).
- ♦ Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. Par ailleurs l'ouverture des portails s'effectuera à l'intérieur des propriétés.
- ♦ Des accès impératifs peuvent être indiqués sur les documents graphiques.

§.II. Voirie

- ♦ Les voies routières doivent permettre une approche suffisante des matériels de lutte contre l'incendie.
- ♦ Est interdite, l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.
- ♦ Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- ♦ Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

ARTICLE Nh 4 - Desserte par les réseaux

§ .I. Eau potable

♦ Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits. Tous les travaux de branchements devront être autorisés par la collectivité distributrice d'eau potable.

§ .II. Assainissement

- Eaux usées

♦ Toute construction ou installation dotée d'une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de collecte dès qu'il existe.

♦ En l'absence de réseau public, l'assainissement individuel conforme à la réglementation est admis, mais l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviales est interdite.

§ .III. Autres réseaux

♦ Tous les raccordements aux réseaux doivent être souterrains.

ARTICLE Nh 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

En l'absence de réseau d'égout, le terrain doit permettre un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE Nh 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter au moins à 4 mètres en retrait de l'alignement. Ce retrait est porté à 6 mètres pour la RD 994.

Pour les clôtures, il convient de tenir compte, pour leur implantation et leurs matériaux, des nécessités du déneigement.

ARTICLE Nh 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives :

- s'il existe déjà une construction principale sur limite séparative. La construction nouvelle sera si possible accolée à la construction mitoyenne existante.
- s'il n'existe pas déjà une construction sur limite séparative, avec l'accord écrit du propriétaire voisin. Toutefois les constructions annexes peuvent être édifiées en limite séparative sans accord, à condition qu'elles n'excèdent pas 2,60 m de hauteur sur limite et que leur surface hors oeuvre brute soit limitée à 20 m².

Dans les autres cas, elles doivent s'implanter de façon à respecter les prescriptions suivantes :

1) Retrait minimal

3 mètres des limites séparatives.

2) Retrait compte tenu de la hauteur de la construction

La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D > H/2$).

Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc ..) de moins d'un mètre.

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

Non réglementé.

ARTICLE Nh 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Nh 10 - Hauteur maximum des constructions

Non réglementé.

- ♦ La hauteur ne doit pas excéder :
 - 9 mètres pour les habitations
 - 2,60 mètres pour les annexes

ARTICLE Nh 11- Aspect extérieur

- ♦ Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- ♦ Les constructeurs peuvent utilement consulter la brochure "Construire en Gapençais".
- ♦ Les caractères dominants obligatoires de la construction sont les suivants :

Pour les habitations : Les extensions seront réalisées soit dans le volume existant soit accolées. Les matériaux, couleurs, ouvertures, pentes de toitures et autres caractéristiques seront identiques à ceux de la construction existante.

Pour les annexes : Les annexes accolées au bâtiment principal obéiront aux règles ci-dessus. Leur toit pourra comporter une pente unique descendant à partir de la construction principale. Les annexes non accolées seront également en harmonie avec le bâtiment principal et comporteront un toit à deux pentes symétriques de pente comprise entre 40 et 100%.

ARTICLE Nh 12 - Stationnement

- ♦ Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.
- ♦ Un tableau annexé à la fin du présent règlement propose des indications sur la correspondance bâtiments places de stationnement.

ARTICLE Nh 13 – Espaces libres et implantations - Espaces boisés classés

- ♦ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- ♦ Les haies seront en essences locales ou champêtres.
- ♦ Les plantations d'arbres de haute tige seront entièrement composées d'essences locales.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) et autres densités

COS : Sans objet.

Rappel : La création de logements supplémentaires est interdite.

Les limites d'extension des constructions à usage d'habitation et de création d'annexes et de reconstruction sont les suivantes :

- Extension maximum de 20 % de la SHON existante à l'approbation du PLU, dans la limite de 25 m², dans le volume du bâtiment ou accolé au bâtiment d'habitation existant.
- Création d'une seule annexe supplémentaire à dater de l'approbation du PLU, de 20 m² de SHOB maximum, incluse dans un rayon de 25 mètres à partir de la construction principale, non habitable et de hauteur maximale de 2,6 mètres.
- Reconstruction des surfaces identiques admise, avec possibilité d'extension limitée ci-dessus, si elle n'est pas déjà utilisée.

ZONE Ncc

Caractère dominant des zones : Il s'agit des secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'exploitation d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le secteur **Ncc** correspond à des secteurs à vocation d'accueil léger et d'activités touristiques. Le camping soumis à autorisation est admis.

SECTION 1

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

ARTICLE Ncc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

§.I. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ♦ les installations et constructions de toute nature exceptées celles désignées à l'article Ncc 2,
- ♦ les installations classées soumises à déclaration ou autorisation,
- ♦ le stationnement isolé de caravanes,
- ♦ les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes,
- ♦ l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières et de dépôts,
- ♦ les dépôts de véhicules,
- ♦ le changement de destination non conforme à la vocation de la zone des bâtiments existants,
- ♦ toute construction y compris les clôtures dans une emprise de 10 m par rapport au sommet des berges des torrents et des ravins. Si une protection est en place, les clôtures seront installées de manière à laisser un passage de 5 m le long des berges. Cette interdiction ne s'applique pas aux éventuels dispositifs de protection.

ARTICLE Ncc 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

§.I. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions du paragraphe II ci-après) :

- ♦ les installations, ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés au fonctionnement de la zone ou réclamant une localisation dans cette zone,
- ♦ les terrains aménagés pour le camping – caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de parcs résidentiels de loisirs,
- ♦ les constructions exclusivement liées à l'activité de camping – caravanage (hébergements temporaires tant que l'activité est autorisée), activités et animation, logement de fonction dans les conditions précisées à l'article Ncc 14.

§.II. Toutefois ces occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- ♦ de façon générale, ce qui est admis doit rester compatible avec le caractère dominant de la zone.
- ♦ l'hébergement temporaire ne peut être transformé en hébergement permanent. Il doit être démonté ou démoli dans les deux ans suivant la cessation de l'activité d'accueil.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ncc 3 - Accès et voirie

§.I. Accès

- ♦ Tout terrain enclavé est inconstructible. il peut être désenclavé par une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- ♦ Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et certaines déviations d'agglomérations.
- ♦ Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
- ♦ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- ♦ 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 par exemple).
- ♦ Des accès impératifs peuvent être indiqués sur les documents graphiques.

§.II. Voirie

- ♦ Les voies routières doivent permettre une approche suffisante des matériels de lutte contre l'incendie.
- ♦ Est interdite, l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée ou à l'exploitation des richesses économiques.
- ♦ 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'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- ♦ Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

ARTICLE Ncc 4 - Desserte par les réseaux

§ .I. Eau potable

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle qui en consomme, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

§ .II. Assainissement

- Eaux usées

- ♦ Toute construction ou installation dotée d'une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de collecte.

§. III. Electricité

- ♦ Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

§ .VI. Autres réseaux

Tous les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE Ncc 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

ARTICLE Ncc 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ♦ Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe des chemins départementaux et 10 m de l'axe des autres voies publiques.
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue aux retraits définis ci-dessus. Elle s'applique aux constructions en dur.

ARTICLE Ncc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

Non réglementé.

ARTICLE Ncc 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Ncc 10 - Hauteur maximum des constructions

- ♦ La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- ♦ Par sol existant il faut considérer (cf. illustration en annexe) :
 - le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame dans le terrain initial.
 - le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un le terrain initial.

La hauteur ne doit pas excéder 9 mètres pour les habitations et les activités.

ARTICLE Ncc 11- Aspect extérieur

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

Les caractères dominants obligatoires de la construction sont les suivants pour les habitations de fonction isolées et les constructions liées à l'activité :

Toitures : Elles ont deux pentes principales. La pente des toitures est de 40 à 100 %. Les toitures terrasses sont interdites ainsi que les pentes uniques, sauf pour les constructions annexes accolées qui n'excèdent pas 2,60 m de hauteur. La faîtière principale est parallèle ou perpendiculaire à la pente. Les ouvertures en toiture sont conformes aux indications en annexe.

Couvertures : Sont admises les teintes suivantes : rouge, terre cuite, non brillant. Pas de tuile canal ou romaine.

Façades : Les façades sont en maçonnerie ou enduit et traitées dans les teintes traditionnelles (beige ocré ou gris ocré). Les pierres apparentes sont autorisées. Le bois est admis sur une surface inférieure à 30 % de l'ensemble des surfaces des murs extérieurs de la construction.

Balcons : Les garde-corps sont de préférence en bois, le barreaudage est de forme simple.

Terrassements : Le profil du terrain naturel est rétabli après travaux.

Clôtures : Elles ne dépassent pas 1,50 m de hauteur et sont en bois ou en grillage doublé de haies vives. Les murs bahut ne doivent pas dépasser 0,50 m (sauf s'ils forment des murs de soutènement).

Adaptations : Des aspects extérieurs particuliers des constructions, permettant l'utilisation de l'énergie solaire, sont admis. Les panneaux solaires, photovoltaïques ou autres seront soit dans le plan de la toiture, intégrés à celle-ci ou fixés contre elle, soit installés au sol.

Pour les équipements légers et les HLL (Habitations Légères de Loisirs) : le bois est autorisé

ARTICLE Ncc 12 - Stationnement

♦ Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

♦ Un tableau annexé à la fin du présent règlement indique la correspondance bâtiments-places de stationnement.

ARTICLE Ncc 13 – Espaces libres et implantations - Espaces boisés classés

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

♦ Les haies seront en essences locales ou champêtres.

♦ Les plantations d'arbres de haute tige seront entièrement composées d'essences locales.

♦ Les dépôts et installations techniques seront dissimulés par des rideaux de végétation de hauteur adaptée.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ncc 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) et autres densités

C.O.S : Sans objet.

Limite relative aux logements de fonction :

Un au maximum par unité économique. SHON inférieure ou égale à 150 m².

ZONE Np

Caractère dominant de la zone : Il s'agit des secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'exploitation d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone **Np** est une zone correspondant à des constructions présentant un intérêt patrimonial où des évolutions et des changements de destination sont possibles sous conditions.

SECTION 1

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

ARTICLE Np 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ♦ les constructions de toute nature,
- ♦ l'extension des constructions ne répondant pas à la vocation de la zone,
- ♦ les installations classées soumises à déclaration ou autorisation,
- ♦ le stationnement isolé de caravanes,
- ♦ les terrains de camping caravanage ou destinés uniquement à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes,
- ♦ les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,
- ♦ les parcs d'attraction,
- ♦ les aires de jeux, de sports ouverts au public,
- ♦ les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation,
- ♦ l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ♦ les dépôts de véhicules,

ARTICLE Np 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

§.I. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions du paragraphe II ci-après)

- ♦ le changement de destination des bâtiments existants pour créer des logements ou des activités non nuisantes,
- ♦ la reconstruction après sinistre , des constructions existantes, si elles répondent à la vocation de la zone.

§.II. Toutefois ces occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- ♦ la reconstruction après sinistre et el le changement de destination doivent rester à l'intérieur du volume traditionnel et respecter la construction traditionnelle.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Np 3 - Accès et voirie

§.I. Accès

- ♦ Tout terrain enclavé est inconstructible. il peut être désenclavé par une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- ♦ Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les pistes de ski.
- ♦ Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
- ♦ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- ♦ 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 par exemple).
- ♦ Des accès impératifs peuvent être indiqués sur les documents graphiques.

§.II. Voirie

- ♦ Les voies routières doivent permettre une approche suffisante des matériels de lutte contre l'incendie.
- ♦ Est interdite, l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée ou à l'exploitation du milieu naturel.

ARTICLE Np 4 - Desserte par les réseaux

§ .I. Eau potable

- ♦ Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits. Tous les travaux de branchements devront être autorisés par la collectivité distributrice d'eau potable.

§ .II. Assainissement

- Eaux usées

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte.

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

§. III. Electricité

♦ Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

ARTICLE Np 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

ARTICLE Np 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet, les constructions restent dans le volume traditionnel.

ARTICLE Np 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet, les constructions restent dans le volume traditionnel.

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

Sans objet, les constructions restent dans le volume traditionnel.

ARTICLE Np 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Np 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder la hauteur traditionnelle du bâtiment. Par défaut, la hauteur maximum est limitée à 11 m (la hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

ARTICLE Np 11- Aspect extérieur

♦ Les matériaux, les volumes et l'aspect des aménagements doivent être identiques aux éléments traditionnels existants au moment de l'approbation du PLU.

ARTICLE Np 12 - Stationnement

♦ Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

♦ Un tableau annexé à la fin du présent règlement propose des indications sur la correspondance bâtiments places de stationnement.

ARTICLE Np 13 – Espaces libres et implantations - Espaces boisés classés

- ♦ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- ♦ Les haies seront en essences locales ou champêtres.
- ♦ Les plantations d'arbres de haute tige seront entièrement composées d'essences locales.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Np 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) et autres densités

COS : Sans objet.

ANNEXES**Stationnement**

| HABITATION | SERVICES – BUREAUX BATIMENTS PUBLICS COMMERCES | ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS ET ARTISANAUX |
|---|--|--|
| Par logement, 1 place par tranche entamée de 50m ² de SHON (exemples : 1 place pour un logement de 35m ² , trois places pour un logement de 110m ² , quatre places pour une construction avec un logement de 35 m ² et un logement de 110m ²) | Surface de stationnement = SHON | 1 place par tranche de 80 m ² de SHON |

| HÔTELS (*) | RESTAURANTS (*) | SALLES DE SPECTACLES OU DE REUNIONS (*) | ENSEIGNEMENT | |
|---------------------|--|---|-----------------------|------------------------|
| | | | 1 ^{er} degré | 2 nd degré |
| 1 place par chambre | 1 Place pour 10 m ² de salle | 1 Place pour 3 personnes | 1 place par classe | 2 places par classe |

(*) Ces normes peuvent être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

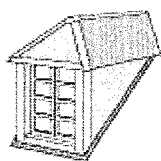
NOTA :

- Les taux s'entendent en pourcentage surface hors œuvre nette (SHON),
- Les surfaces s'entendent en mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON).

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

Ouvertures en toiture

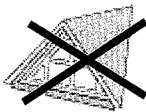
Les différents types de lucarnes en France



A



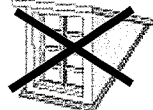
B



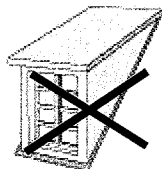
C



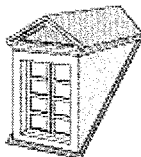
D



E



F



G



H

Nomenclature

A : Lucarne à capucine (ou à croupe)

B : Lucarne à chevalet

C : Outeau

D : Oeil de boeuf

E : Chien assis

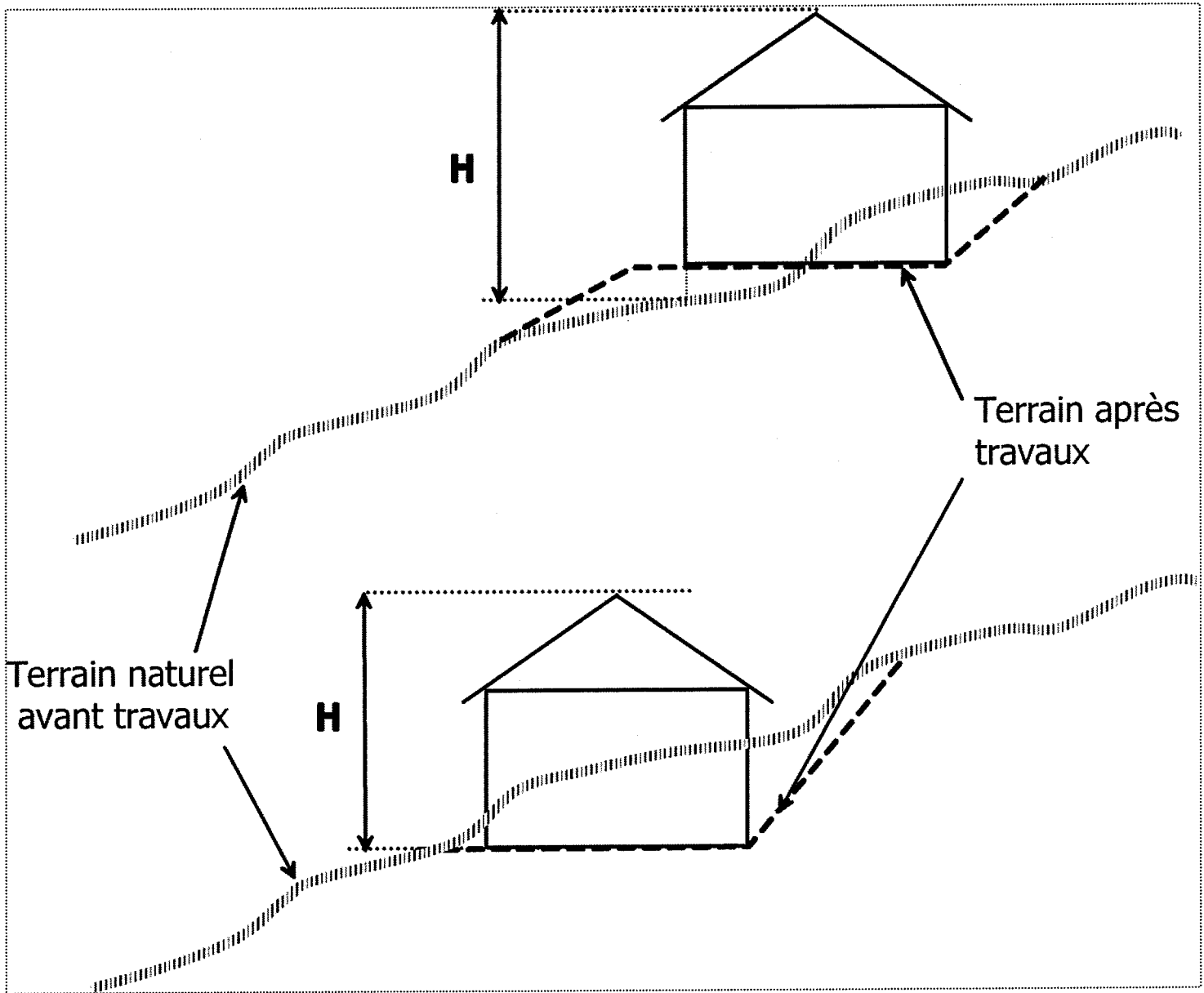
F : Lucarne rampante

G : Lucarne à fronton (ici triangulaire)

H : Lucarne cintrée

Sont adaptées les ouvertures en toiture suivantes : A, B et G.

Calcul des hauteurs



Quelques définitions

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est fonds privé et ce qui est (ou sera) domaine public.

Cet alignement sert de référence pour déterminer par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit « à l'alignement » soit « en retrait par rapport à l'alignement ».

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. exprime la densité maximale de construction admise dans une zone et donc sur chaque terrain de cette zone. Multiplié par la surface du terrain, il donne la surface du plancher hors oeuvre nette susceptible d'être bâtie sur ce terrain.

Le calcul de la surface de plancher Hors Oeuvre Brute (S.H.O.B.) d'une construction et de la surface de plancher Hors Oeuvre Nette d'une construction (S.H.O.N.) est précisé par l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme.

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,
- c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ,
- d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de planchers des serres de production, des locaux destinés à abriter des récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation.
- e) d'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b) et c) ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

EMPRISE

L'emprise d'une voie est la surface de terrain que la Collectivité Publique possède ou s'engage à acquérir dans les conditions légales et dans les délais réglementaires (par cession gratuite, achat à l'amiable ou expropriation) pour y asseoir une voie quelle que soit sa nature (voie carrossable, cyclable ou piétonnière). Cette emprise comprend normalement la chaussée elle-même, ses trottoirs éventuels et les talus nécessaires.

EQUIPEMENTS COLLECTIFS D'INTERET GENERAL

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin, il s'agit :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux départementaux, régionaux et nationaux.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

PLATE-FORME

La plate forme se compose de la chaussée et des trottoirs ou accotements.

SHOB ET SHON

La **Surface** de plancher **Hors Œuvre Brute** d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La **Surface** de plancher **Hors Œuvre Nette** d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a. Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- b. Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,
- c. Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules,
- d. Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation,
- e. D'une surface égale à 5 p.100 des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus,
- f. Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

UNITE FONCIERE OU PROPRIETE FONCIERE

Désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

Les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent aux limites extérieures de chaque unité foncière (et non de chaque parcelle cadastrale). Quand une limite de zone ne correspond pas à la limite d'une unité foncière, la règle s'applique par rapport à la limite de zone.