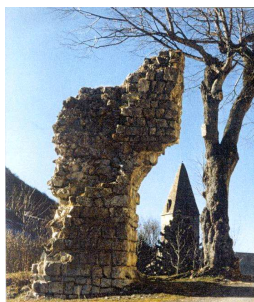


**Département des Hautes-Alpes**



**Commune de Rabou**

# ***ELABORATION DU PLU (PLAN LOCAL D'URBANISME)***

**3- REGLEMENT**

***Approuvé, par délibération du Conseil Municipal du:***

***Le Maire, Martine Barbet***

Février 2014

PLU approuvé

***Auteur : DD /CK/ VC***



**Atelier d'urbanisme et environnement CHADO**

1 rue Bayard  
05000 GAP

☎ : 04.92.21.83.12 / 06.83.90.29.62  
[atelierchado@orange.fr](mailto:atelierchado@orange.fr)

# SOMMAIRE

## **INTRODUCTION** **5**

## **TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES** **7**

ARTICLE U 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	7
ARTICLE U 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	7
ARTICLE U 3 – ACCES ET VOIRIE	8
ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	8
ARTICLE U 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	9
ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	9
ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	10
ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	10
ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL	10
ARTICLE U 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	10
ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE	11
ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT	12
ARTICLE U 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	13
ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	13
ARTICLE U 15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE	13
ARTICLE U 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	13

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES** **15**

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	15
ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	16
ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.	16
ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS	17
ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	17
ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	18
ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	18
ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	18
ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	18
ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	19
ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	19
ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT	20
ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES	21
ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	21
ARTICLE A 15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE	21
ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	21

---

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES** **23**


---

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	24
ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	24
ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE	25
ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	25
ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	26
ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	26
ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	27
ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	27
ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL	27
ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	27
ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE	28
ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT	29
ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS	29
ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	30
ARTICLE N 15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE	30
ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	30

---

**TITRE IV – DISPOSITIONS GENERALES** **31**


---

ARTICLE 1 – PRECISIONS QUANT AUX NOTIONS DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME	31
ARTICLE 2 – PORTE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	32
ARTICLE 3 – DISPOSITIONS AU REGARD DU CODE DE L'URBANISME	35
ARTICLE 4 – RAPPEL DU REGLEMENT DE VOIRIE DEPARTEMENTALE CONCERNANT LES VOIES D'ACCES PRIVEES	38

# INTRODUCTION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de RABOU.

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en zones urbaines, zones agricoles et en zones naturelles. Il ne comporte pas de zone à urbaniser.

Les délimitations de ces zones sont reportées au document graphique dit "plan de zonage".

## **Les zones urbaines U :**

Zones déjà urbanisées, équipées et desservies.

La commune de Rabou compte 2 zones urbaines spécifiques :

- U : Zone urbaine classique
- Uart : Zone urbaine à vocation artisanale, les constructions à destination d'habitation sont autorisées sous réserve de représenter moins de 60% de la surface totale.

## **Les zones agricoles A :**

Zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, ou seules les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées.

La commune de Rabou compte 2 zones agricoles spécifiques :

- A : Zone agricole classique
- Ap : Zone agricole « protégée », totalement inconstructible au regard des enjeux agronomiques des terres cultivées

## **Les zones naturelles N :**

Zones naturelles et forestières à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique), de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels.

La commune de Rabou compte 2 zones naturelles spécifiques :

- N : Zone naturelle
- Nh : Secteur de taille et de capacité limitée, où la reconstruction des bâtiments est autorisée, ainsi qu'une extension limitée à 30% de la surface de plancher ou 20 m<sup>2</sup> (suivant le cas le plus favorable). Dans tous les cas, cette extension est plafonnée à 60 m<sup>2</sup>.
- Nt : Auberge de Moissières où la reconstruction des bâtiments est autorisée, ainsi qu'une extension limitée à 50% en raison de la présence d'une activité d'accueil touristique existante

## **Les documents graphiques font en outre apparaître :**

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (article R.123-11 du code de l'urbanisme) ;
- L'identification de patrimoine bâti de valeur patrimoniale, à préserver et dont la démolition est soumise à permis de démolir (article L123-1-5 et R123-11 du code de l'urbanisme) ;
- L'identification et la localisation d'éléments de paysage, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique (article L123-1-5 et R123-11 du code de l'urbanisme).
- Les Espaces Boisés Classés

# TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## **Caractère de la zone : Article R123-5 du code de l'Urbanisme**

*« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »*

La commune de Rabou compte 2 zones urbaines spécifiques :

- U : Zone urbaine classique
- Uart : Zone urbaine à vocation artisanale, les constructions à destination d'habitation sont autorisées sous réserve de représenter moins de 60% de la surface totale.

## **ARTICLE U 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sans objet

## **ARTICLE U 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Dispositions générales :**

**Tout projet de construction, d'occupation ou d'utilisation du sol doit être compatible avec la cartographie des risques annexés au PLU.**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, les constructions à destination d'artisanat et d'industrie sont autorisées à condition de respecter l'ensemble des conditions suivantes :
  - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires pour la vie et la commodité des habitants de la zone ;
  - Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes et des biens environnants (incendie, explosion) ;
  - Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances aient été prises ;
  - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- La restauration et les travaux d'entretien des bâtiments agricoles, nécessaires à l'exploitation, sous réserves qu'ils soient existants et en activités, à l'exception de toutes extensions des bâtiments d'élevage.
- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation, peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone U. Toutes justifications techniques doivent alors être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

### **Dispositions particulières spécifiques à la zone Uart (les Prés) :**

- Les constructions à destination d'habitation sont autorisées sous réserve de représenter moins de 60% de la surface totale.
- La restauration, l'aménagement, la reconstruction ou l'agrandissement des habitations sous réserves qu'elles soient existantes avant la date d'approbation du PLU.

## ARTICLE U 3 – ACCES ET VOIRIE

### 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 de code civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficulté ou dangers pour la circulation générale.

Les accès sur voies publiques doivent faire l'objet d'un accord du gestionnaire de la voie (commune ou conseil général des Hautes Alpes suivant le statut de la voie).

### Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir sans pouvoir être inférieur à 4 m de large.

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

Les voies en impasse sont interdites sauf si des motifs techniques et urbanistiques s'opposent à une application rationnelle du présent alinéa. Si des impasses, pour des raisons techniques et urbanistiques doivent être créées, leurs parties terminales seront aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Eau potable

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

### Assainissement

Toute construction générant des effluents doit posséder un assainissement non collectif. Les installations devront être conçues conformément aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur, en fonction de l'aptitude des sols de la parcelle.

L'attestation de conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif, établie par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) doit être fourni au dossier de dépôts de permis de construire ou de déclaration de travaux.

### Eaux pluviales et réseaux d'irrigation

Les eaux de ruissellements relatives à toute construction et surface imperméabilisée nouvelle (aire de stationnement...) devront être raccordées au réseau public pluvial s'il existe ou bien être traitées sur place par l'intermédiaire d'un dispositif individuel. Les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, comme par exemple un système de rétention ou d'infiltration (ces dispositifs assurent le transit des eaux de ruissellement vers les couches perméables du sol ou vers le milieu récepteur : fossé ou canal).

Rappel : les réseaux unitaires et d'eau usée ne constituent pas un réseau pluvial.

Les canaux d'irrigation, ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface ne seront pas couverts et devront être entretenus. Sur impératifs techniques dûment explicités lors de l'autorisation d'urbanisme des dérogations peuvent être envisagées.

Dans l'ensemble des cas le maintien des écoulements doit être maintenu où restauré.

### **Réseaux secs divers**

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc) doivent être soit enterrés, soit intégrés dans les constructions ou clôtures.

Rappel : au titre de l'article L332-15, les raccordements aux réseaux publics d'eau et d'électricité, dans une limite de 100 m du point de raccordement peuvent être laissés à la charge du pétitionnaire, en équipements propres.

## **ARTICLE U 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En l'absence des réseaux publics d'assainissement des eaux usées, la superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles puissent satisfaire aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel.

## **ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Dispositions générales :**

Les constructions seront implantées à 4 m minimum de l'axe des voies.

Les dépassés de toitures, les pare-soleil, les auvents permettant la protection solaire ainsi que les balcons dans la limite d'1 m de profondeur, sont autorisés à l'intérieur des marges de recul ainsi définies pour autant :

- qu'il n'y ait pas de survol du domaine public,
- que ces dépassés soient situés à plus de 2,5 m de hauteur par rapport à la plateforme de la voie.

Les voies privées ouvertes à la circulation publique sont assimilées aux voies publiques pour l'application de cette règle.

### **Dispositions particulières :**

Les dispositions énoncées, dans les alinéas précédents restent applicables en cas de reconstruction intervenue plus de 10 ans après la destruction ou la démolition, mais ne s'appliquent pas :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour l'aménagement, la réhabilitation, et la reconstruction (dans les 10 ans) dans le volume des bâtiments existants.

## **ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Dispositions générales :**

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments pourront être jointifs ou implantés en limite, dans le cas de deux terrains mitoyens lorsque les propriétaires riverains présentent un plan de masse formant un ensemble architectural cohérent.

Dans la même logique, avec l'accord des propriétaires riverains, toute nouvelle construction ou extension pourra être implantée en limite ou à moins de 3 mètres des limites séparatives.

### **Dispositions particulières :**

Les dispositions énoncées, dans les alinéas précédents restent applicables en cas de reconstruction intervenue plus de 10 ans après la destruction ou la démolition, mais ne s'appliquent pas :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour l'aménagement, la réhabilitation, et la reconstruction (dans les 10 ans) dans le volume des bâtiments existants présentant une implantation différente ;
- pour les parties de bâtiment enterrées.

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

Sans objet.

## **ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE U 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Dispositions générales :**

La hauteur maximale de la construction est fixée à 8 m avec une dérogation possible portant cette hauteur maximale à 10 m pour une partie restreinte du bâti en cas d'adaptation à la pente.

Elle est mesurée au droit de tout point de la construction par rapport au sol aménagé. Par sol aménagé il faut considérer :

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

**Dispositions particulières :**

Des adaptations pourront être admises :

- En cas d'aménagement, de réhabilitation, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure à celle indiquée ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction initiale, majorée de 80 cm maximum pour travaux d'économie d'énergie (sur-isolation...);
- Ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de justifications techniques liées au fonctionnement de la construction et de leur bonne insertion dans l'environnement du projet

**ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE**

*Il est rappelé que l'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).*

Une construction neuve est par définition contemporaine, elle devra savoir se réapproprier les caractéristiques des proportions rencontrées dans le bâti ancien pour les traduire dans un langage contemporain.

Le pétitionnaire pourra utilement se référer aux brochures du CAUE consultables en mairie, pour élaborer son projet de construction dans le respect des caractéristiques locales : implantation, insertion et architecture traditionnelle...

L'implantation des bâtiments doit rechercher l'adaptation la meilleure au terrain naturel, et réduire au maximum les terrassements cisillant la pente. Tout terrassement doit faire l'objet de mesures de réhabilitation par apport de terre végétale et re-végétalisation.

L'implantation, les hauteurs, devront être soigneusement étudiées en fonction du voisinage existant. De ce fait, il sera nécessaire de présenter, lors de la demande d'urbanisme, l'aspect topographique des lieux, le sens du faitage, et la hauteur des bâtiments existants voisins, afin de rester dans le contexte et ne pas créer de rupture d'échelle.

**Implantation et forme**

Sur Rabou, les maisons traditionnelles sont de facture simple, avec un volume allongé dans le sens du faitage et présentent éventuellement un retour central ou en extrémité (forme en L).

Pour respecter ce type de volume, les constructions observeront une proportion allongée dans le sens du faitage, avec une longueur au moins supérieur de 40% par rapport à la hauteur :

- En cas de bâtiments en L ou en T, la longueur à prendre en compte est celle du plus grand corps de bâtiment ;
- En cas de volume simple, la longueur à prendre en compte est celle de l'ensemble de ce bâti même si celui-ci présente un ou plusieurs décalages de toitures.

Les extensions et constructions neuves peuvent être mitoyennes, organisées pour générer une qualité d'espaces extérieurs, publics ou privés, respectant l'identité du bâti ancien du hameau.

**Toitures**

Elles auront 2 pans. Les pans inversés ne sont pas admis.

La pente de la toiture du bâtiment principal ne pourra pas être inférieure à 35°. Celle des bâtiments annexes ne pourra être inférieure à 25°.

Par exception, les toitures à un pan et les toitures terrasses sont admises, dans les cas suivants :

- Couverture d'un petit bâtiment (moins de 20% du volume total) accolé au bâtiment principal ;
- Que le bâtiment à couvrir est accolé au relief ou s'il est enterré.

Elles seront d'aspect mat et de teintes correspondant au nuancier consultable en mairie. Les toits réalisés en tuiles, le seront uniquement en tuiles plates.

Les rives de toitures seront fines et de facture simple. Les fioritures et découpes (types rives savoyardes et suisses) seront proscrites.

Les toitures côtés voiries des constructions implantées à moins de 4 m de l'alignement devront être équipées d'arrêt à neige.

#### Façades

Seul l'aspect tout bois est proscrit.

Les enduits seront de teintes naturelles : voir nuancier en mairie.

#### Menuiseries et volets

Les menuiseries et volets seront d'aspect bois ou de teintes contrastantes. Le blanc et le noir ne sont pas admis. Les volets à battants seront à préférer (en bois peint ou teinté, de type dauphinois à cadre et planches). En cas de recours à des volets roulants, le caisson sera alors intégré et non visible de l'extérieur.

#### Clôtures

L'absence de clôtures est fortement conseillée. Si elles doivent être, en dehors des haies vives, elles seront limitées à 1,20m. Les clôtures ne devront pas être occultantes et rester perméables à la libre circulation de la petite faune. Elles devront être de couleur mate et sombre.

En bordure de voie ouverte à la circulation publique il est fortement recommandé pour des problématiques de déneigement que les clôtures soient alors implantées en retrait d'1 m par rapport à l'alignement ou démontées en hiver.

Les clôtures, non démontable, implantées en bordure de voie ouverte à la circulation publique devront reposer sur un mur plein d'un minimum de 50 cm (en pierres apparentes ou enduit) afin de faciliter le déneigement.

#### Panneaux solaires, Superstructures

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

## **ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des espaces publics et correspondre aux besoins de constructions.

Le plan d'aménagement détaillé des aires de stationnement doit être précisé au permis de construire.

Si, en justifiant que pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, non imputables au constructeur, il s'avère impossible d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit aménager sur un autre terrain séparé du premier par un parcours inférieur à 300 mètre, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

## **ARTICLE U 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Il est conseillé de conserver ou de remplacer les haies existantes par des plantations au moins équivalentes d'essences locales.

Les haies ne devront pas être composées d'une essence unique. Les espèces locales et non envahissantes devront être privilégiées.

Rappel du contrat rivière du Buëch : la plantation d'espèces envahissante est à proscrire en particulier à proximité des cours d'eaux et canaux : Renouées du Japon, Buddleia, Ailanthé, Amboisie.

## **ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE U 15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Toute nouvelle construction devra respecter à minimum la réglementation thermique 2012 : RT2012.

Le pétitionnaire pourra utilement se référer à la brochure au « Guide Solaire et Habitat, L'intégration des équipements dans les Hautes Alpes » consultable en mairie ou téléchargeable sur le site internet du Parc des Ecrins, ainsi qu'aux démarches de labellisation existantes pour élaborer son projet de construction dans le respect des principes de construction bioclimatique : ensoleillement et masques, prise en compte des vents dominants, confort d'été et d'hiver...

## **ARTICLE U 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

### **Caractère de la zone : Extrait Article R 123-7 du Code de l'urbanisme**

*« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*En zone A peuvent seules être autorisées :*

- *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;*
- *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

*Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme »*

**Extrait Article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme :** *« Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. ».*

La commune de Rabou compte 2 zones agricoles spécifiques :

- A : zone agricole ;
- Ap : zone agricole protégée au regard de la préservation des paysages et des cônes de vue caractéristiques identifiés au PADD, où toute construction est interdite.

### **ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**En zone Ap :**

Toute construction est interdite.

## **ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**En zone A : sont admises sous réserves d'être compatible avec la cartographie des risques annexés au PLU :**

- Les constructions et installations agricoles sous réserves d'être nécessaires et proportionnelles à l'exploitation.
- Les constructions à destination d'habitation sont autorisées sous réserve d'être nécessaire à l'exploitation agricole, et d'être implantée à moins de 50 m des bâtiments d'exploitation. La surface de plancher des constructions à destination d'habitation ne pourra pas être supérieure 1/3 de la surface totale du ou des bâtiments d'exploitation, plafonné à 100 m<sup>2</sup>.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers avoisinants ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- Les implantations des installations des systèmes d'assainissement non collectif des constructions situées en zone U.

## **ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.**

### **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 de code civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficulté ou dangers pour la circulation générale.

Les accès sur voies publiques doivent faire l'objet d'un accord du gestionnaire de la voie (commune ou conseil général des Hautes Alpes suivant le statut de la voie.

### **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'accès des véhicules et du matériel de défense incendie.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

## **ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes s'il existe à proximité.

En l'absence de réseau public, les constructions et installations autorisées en application de l'article A2, peuvent être alimentées en eau potable par des installations particulières conformes à la législation en vigueur, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées.

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

### **Assainissement**

Toute construction générant des effluents doit posséder un assainissement non collectif. Les installations devront être conçues conformément aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur, en fonction de l'aptitude des sols de la parcelle.

L'attestation de conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif, établie par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) doit être fourni au dossier de dépôts de permis de construire ou de déclaration de travaux.

### **Eaux pluviales et réseaux d'irrigation**

Les eaux de ruissellements relatives à toute construction et surface imperméabilisée nouvelle (aire de stationnement...) devront être raccordées au réseau public pluvial s'il existe ou bien être traitées sur place par l'intermédiaire d'un dispositif individuel. Les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, comme par exemple un système de rétention ou d'infiltration (ces dispositifs assurent le transit des eaux de ruissellement vers les couches perméables du sol ou vers le milieu récepteur : fossé ou canal).

Rappel : les réseaux unitaires et d'eau usée ne constituent pas un réseau pluvial.

Les canaux d'irrigation, ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface ne seront pas couverts et devront être entretenus. Sur impératifs techniques dûment explicités lors de l'autorisation d'urbanisme des dérogations peuvent être envisagées.

Dans l'ensemble des cas le maintien des écoulements doit être maintenu ou restauré.

## **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence des réseaux publics d'assainissement des eaux usées, la superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles puissent satisfaire aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages.

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

### **Dispositions générales :**

Les constructions seront implantées à 4 m minimum de l'axe des voies.

### **Dispositions particulières :**

Les dispositions énoncées dans les alinéas précédents ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Dispositions générales :**

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

### **Dispositions particulières :**

Les dispositions énoncées, dans les alinéas précédents restent applicables en cas de reconstruction intervenue plus de 10 ans après la destruction ou la démolition, mais ne s'appliquent pas :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour l'aménagement, la réhabilitation, et la reconstruction (dans les 10 ans) dans le volume des bâtiments existants présentant une implantation différente ;
- pour les parties de bâtiment enterrées.

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

Sans objet.

## **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### Dispositions générales :

La hauteur maximale de la construction est fixée à 8 m avec une dérogation possible portant cette hauteur maximale à 10 m pour une partie restreinte du bâti en cas d'adaptation à la pente.

Elle est mesurée au droit de tout point de la construction par rapport au sol aménagé. Par sol aménagé il faut considérer :

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

### Dispositions particulières :

Des adaptations pourront être admises :

- En cas d'aménagement, de réhabilitation, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure à celle indiquée ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction initiale, majorée de 80 cm maximum pour travaux d'économie d'énergie (sur-isolation...);
- Lorsque cela est justifiée par la nécessité à l'activité agricole : silo à grain, hangar à foin..., sous réserve de justifications techniques liées au fonctionnement de la construction et de leur bonne insertion dans l'environnement du projet ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de justifications techniques liées au fonctionnement de la construction et de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

## ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

*Il est rappelé que l'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).*

Une construction neuve est par définition contemporaine, elle devra savoir se réapproprier les caractéristiques des proportions rencontrées dans le bâti ancien pour les traduire dans un langage contemporain.

Le pétitionnaire pourra utilement se référer aux brochures du CAUE consultables en mairie, pour élaborer son projet de construction dans le respect des caractéristiques locales : implantation, insertion et architecture traditionnelle...

L'implantation des bâtiments doit rechercher l'adaptation la meilleure au terrain naturel, et réduire au maximum les terrassements cisillant la pente. Tout terrassement doit faire l'objet de mesures de réhabilitation par apport de terre végétale et re-végétalisation.

L'implantation, les hauteurs, devront être soigneusement étudiées en fonction du voisinage existant. De ce fait, il sera nécessaire de présenter, lors de la demande d'urbanisme, l'aspect topographique des lieux, le sens du faitage, et la hauteur des bâtiments existants voisins, afin de rester dans le contexte et ne pas créer de rupture d'échelle.

### Implantation et forme

Sur Rabou, les maisons traditionnelles sont de facture simple, avec un volume allongé dans le sens du faitage et présentent éventuellement un retour central ou en extrémité (forme en L).

Pour respecter ce type de volume, les constructions observeront une proportion allongée dans le sens du faitage, avec une longueur au moins supérieur de 40% par rapport à la hauteur :

- En cas de bâtiments en L ou en T, la longueur à prendre en compte est celle du plus grand corps de bâtiment ;
- En cas de volume simple, la longueur à prendre en compte est celle de l'ensemble de ce bâti même si celui-ci présente un ou plusieurs décalages de toitures.

Les extensions et constructions neuves peuvent être mitoyennes, organisées pour générer une qualité d'espaces extérieurs, publics ou privés, respectant l'identité du bâti ancien du hameau.

### Toitures

Elles auront 2 pans. Les pans inversés ne sont pas admis.

La pente de la toiture du bâtiment principal ne pourra pas être inférieure à 35°. Celle des bâtiments annexes ne pourra être inférieure à 25°.

Par exception, les toitures à un pan et les toitures terrasses sont admises, dans les cas suivants :

- Couverture d'un petit bâtiment (moins de 20% du volume total) accolé au bâtiment principal ;
- Que le bâtiment à couvrir est accolé au relief ou s'il est enterré.

Elles seront d'aspect mat et de teintes correspondant au nuancier consultable en mairie. Les toits réalisés en tuiles, le seront uniquement en tuiles plates.

Les rives de toitures seront fines et de facture simple. Les fioritures et découpes (types rives savoyardes et suisses) seront proscrites.

Les toitures côtés voiries des constructions implantées à moins de 4 m de l'alignement devront être équipées d'arrêt à neige.

### Façades

Lorsque la façade est enduite, les enduits seront de teintes naturelles : voir nuancier en mairie.

### Menuiseries et volets

Les menuiseries et volets seront d'aspect bois ou de teintes contrastantes. Le blanc et le noir ne sont pas admis. Les volets à battants seront à préférer (en bois peint ou teinté, de type dauphinois à cadre et planches). En cas de recours à des volets roulants, le caisson sera alors intégré et non visible de l'extérieur.

### Panneaux solaires, Superstructures

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

## **ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules et engins doit être assuré en dehors des voies publiques

## **ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES**

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

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

Il est conseillé de conserver ou de remplacer les haies existantes par des plantations au moins équivalentes d'essences locales.

Les haies ne devront pas être composées d'une essence unique. Les espèces locales et non envahissantes devront être privilégiées.

Rappel du contrat rivière du Buëch : la plantation d'espèces envahissante est à proscrire en particulier à proximité des cours d'eaux et canaux : Renouées du Japon, Buddleia, Ailante, Amboisie.

## **ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE A 15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Sans objet.

## **ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet

## TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### **Caractère de la zone : Article R123-8 du Code de l'Urbanisme**

*Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.*

*En zone N, peuvent seules être autorisées :*

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;*
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

*Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent [...] dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.*

**Extrait Article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme :** « Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. ».

**Extrait Article L 145-3 du Code de l'urbanisme (loi montagne):** « Peuvent être également autorisées, par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard :

- la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive,*
- ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière. »*

La commune de Rabou compte 2 zones naturelles spécifiques :

- N : Zone naturelle
- Nh : Secteur de taille et de capacité limité, où la reconstruction des bâtiments est autorisée, ainsi qu'une extension limitée à 30% de la surface de plancher ou 20 m<sup>2</sup> (suivant le cas le plus favorable). Dans tous les cas, cette extension est plafonnée à 60 m<sup>2</sup>.
- Nt : Auberge de Moissières où la reconstruction des bâtiments est autorisée, ainsi qu'une extension limitée à 50% en raison de la présence d'une activité d'accueil touristique existante

## **ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sans objet

## **ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Dispositions générales :**

**Tout projet de construction, d'occupation ou d'utilisation du sol doit être compatible avec la cartographie des risques annexés au PLU.**

**En zone N sont autorisées** les installations des systèmes d'assainissement non collectif sous réserve d'être reliées à des constructions situées en zone U.

### **Dispositions particulières applicables aux secteurs Nh et Nt :**

Sont autorisées :

- La restauration, l'aménagement ou la reconstruction des bâtiments existants ;
- En secteur Nh : L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% ou 20 m<sup>2</sup> de la surface de plancher supplémentaire (suivant le cas le plus favorable). Dans tous les cas cette extension est limitée à 60 m<sup>2</sup>. L'extension devra être mitoyenne avec les constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Sauf si, en justifiant que pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, non imputables au constructeur, il s'avère impossible de construire en mitoyenneté.
- En secteur Nt : L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50%
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, les constructions à destination d'artisanat et d'industrie sont autorisées à condition de respecter l'ensemble des conditions précitées ainsi que celles suivantes :
  - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires pour la vie et la commodité des habitants de la zone ;
  - Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes et des biens environnants (incendie, explosion) ;
  - Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances aient été prises ;
  - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

## **ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **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 de code civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficulté ou dangers pour la circulation générale.

Les accès sur voies publiques doivent faire l'objet d'un accord du gestionnaire de la voie (commune ou conseil général des Hautes Alpes suivant le statut de la voie.

### **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'accès des véhicules et du matériel de défense incendie.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

## **ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes s'il existe à proximité.

En l'absence de réseau public, les constructions et installations autorisées en application de l'article A2, peuvent être alimentées en eau potable par des installations particulières conformes à la législation en vigueur, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées.

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

### **Assainissement**

Toute construction générant des effluents doit posséder un assainissement non collectif. Les installations devront être conçues conformément aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur, en fonction de l'aptitude des sols de la parcelle.

L'attestation de conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif, établie par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) doit être fourni au dossier de dépôts de permis de construire ou de déclaration de travaux.

### **Eaux pluviales et réseaux d'irrigation**

Les eaux de ruissellements relatives à toute construction et surface imperméabilisée nouvelle (aire de stationnement...) devront être raccordées au réseau public pluvial s'il existe ou bien être traitées sur place par l'intermédiaire d'un dispositif individuel. Les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, comme par exemple un système de rétention ou d'infiltration (ces dispositifs

assurent le transit des eaux de ruissellement vers les couches perméables du sol ou vers le milieu récepteur : fossé ou canal).

Rappel : les réseaux unitaires et d'eau usée ne constituent pas un réseau pluvial.

Les canaux d'irrigation, ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface ne seront pas couverts et devront être entretenus. Sur impératifs techniques dûment explicités lors de l'autorisation d'urbanisme des dérogations peuvent être envisagées.

Dans l'ensemble des cas le maintien des écoulements doit être maintenu où restauré.

### **Réseaux secs divers**

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc) doivent être soit enterrés, soit intégrés dans les constructions ou clôtures.

## **ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En l'absence des réseaux publics d'assainissement des eaux usées, la superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles puissent satisfaire aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages.

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

### **Dispositions générales :**

Les constructions seront implantées à 4 m minimum de l'axe des voies.

Les dépassés de toitures, les pare-soleil, les auvents permettant la protection solaire ainsi que les balcons dans la limite d'1 m de profondeur, sont autorisés à l'intérieur des marges de recul ainsi définies pour autant :

- qu'il n'y ait pas de survol du domaine public,
- que ces dépassés soient situés à plus de 2,5 m de hauteur par rapport à la plateforme de la voie.

Les voies privées ouvertes à la circulation publique sont assimilées aux voies publiques pour l'application de cette règle.

### **Dispositions particulières :**

Les dispositions énoncées, dans les alinéas précédents restent applicables en cas de reconstruction intervenue plus de 10 ans après la destruction ou la démolition, mais ne s'appliquent pas :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour l'aménagement, la réhabilitation, et la reconstruction (dans les 10 ans) dans le volume des bâtiments existants.

## **ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Dispositions générales :**

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Avec l'accord des propriétaires riverains, toute nouvelle construction ou extension pourra être implantée en limite ou à moins de 3 mètres des limites séparatives.

### **Dispositions particulières :**

Les dispositions énoncées, dans les alinéas précédents restent applicables en cas de reconstruction intervenue plus de 10 ans après la destruction ou la démolition, mais ne s'appliquent pas :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour l'aménagement, la réhabilitation, et la reconstruction (dans les 10 ans) dans le volume des bâtiments existants présentant une implantation différente ;
- pour les parties de bâtiment enterrées.

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

Sans objet.

## **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Dispositions générales :**

La hauteur maximale de la construction est fixée à 8 m avec une dérogation possible portant cette hauteur maximale à 10 m pour une partie restreinte du bâti en cas d'adaptation à la pente.

Elle est mesurée au droit de tout point de la construction par rapport au sol aménagé. Par sol aménagé il faut considérer :

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

### **Dispositions particulières :**

Des adaptations pourront être admises :

- En cas d'aménagement, de réhabilitation, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure à celle indiquée ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction initiale, majorée de 80 cm maximum pour travaux d'économie d'énergie (sur-isolation...);
- Ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de justifications techniques liées au fonctionnement de la construction et de leur bonne insertion dans l'environnement du projet

## ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

*Il est rappelé que l'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).*

Une construction neuve est par définition contemporaine, elle devra savoir se réapproprier les caractéristiques des proportions rencontrées dans le bâti ancien pour les traduire dans un langage contemporain.

Le pétitionnaire pourra utilement se référer aux brochures du CAUE consultables en mairie, pour élaborer son projet de construction dans le respect des caractéristiques locales : implantation, insertion et architecture traditionnelle...

L'implantation des bâtiments doit rechercher l'adaptation la meilleure au terrain naturel, et réduire au maximum les terrassements cisailant la pente. Tout terrassement doit faire l'objet de mesures de réhabilitation par apport de terre végétale et re-végétalisation.

L'implantation, les hauteurs, devront être soigneusement étudiées en fonction du voisinage existant. De ce fait, il sera nécessaire de présenter, lors de la demande d'urbanisme, l'aspect topographique des lieux, le sens du faitage, et la hauteur des bâtiments existants voisins, afin de rester dans le contexte et ne pas créer de rupture d'échelle.

### Implantation et forme

Rappel : Le volume et la forme des bâtiments d'exploitation agricole et / ou forestière devront être en cohérence avec l'activité pratiquée et la taille de l'exploitation.

Sur Rabou, les maisons traditionnelles sont de facture simple, avec un volume allongé dans le sens du faitage et présentent éventuellement un retour central ou en extrémité (forme en L).

Pour respecter ce type de volume, les constructions observeront une proportion allongée dans le sens du faitage, avec une longueur au moins supérieur de 40% par rapport à la hauteur :

- En cas de bâtiments en L ou en T, la longueur à prendre en compte est celle du plus grand corps de bâtiment ;
- En cas de volume simple, la longueur à prendre en compte est celle de l'ensemble de ce bâti même si celui-ci présente un ou plusieurs décalages de toitures.

Les extensions et constructions neuves peuvent être mitoyennes, organisées pour générer une qualité d'espaces extérieurs, publics ou privés, respectant l'identité du bâti ancien du hameau.

### Toitures

Elles auront 2 pans. Les pans inversés ne sont pas admis.

La pente de la toiture du bâtiment principal ne pourra pas être inférieure à 35°. Celle des bâtiments annexes ne pourra être inférieure à 25°.

Par exception, les toitures à un pan et les toitures terrasses sont admises, dans les cas suivants :

- Couverture d'un petit bâtiment (moins de 20% du volume total) accolé au bâtiment principal ;
- Que le bâtiment à couvrir est accolé au relief ou s'il est enterré.

Elles seront d'aspect mat et de teintes correspondant au nuancier consultable en mairie. Les toits réalisés en tuiles, le seront uniquement en tuiles plates.

Les rives de toitures seront fines et de facture simple. Les fioritures et découpes (types rives savoyardes et suisses) seront proscrites.

Les toitures côtés voiries des constructions implantées à moins de 4 m de l'alignement devront être équipées d'arrêt à neige.

### Façades

Seul l'aspect tout bois est proscrit.

Les enduits seront de teintes naturelles : voir nuancier en mairie.

### Menuiseries et volets

Les menuiseries et volets seront d'aspect bois ou de teintes contrastantes. Le blanc et le noir ne sont pas admis. Les volets à battants seront à préférer (en bois peint ou teinté, de type daupinois à cadre et planches). En cas de recours à des volets roulants, le caisson sera alors intégré et non visible de l'extérieur.

### Clôtures

L'absence de clôtures est fortement conseillée. Si elles doivent être, en dehors des haies vives, elles seront limitées à 1,20m. Les clôtures ne devront pas être occultantes et rester perméables à la libre circulation de la petite faune. Elles devront être de couleur mate et sombre.

En bordure de voie ouverte à la circulation publique il est fortement recommandé pour des problématiques de déneigement que les clôtures soient alors implantées en retrait d'1 m par rapport à l'alignement ou démontées en hiver.

Les clôtures, non démontable, implantées en bordure de voie ouverte à la circulation publique devront reposer sur un mur plein d'un minimum de 50 cm (en pierres apparentes ou enduit) afin de faciliter le déneigement.

### Panneaux solaires, Superstructures

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

## **ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des espaces publics et correspondre aux besoins de constructions.

Le plan d'aménagement détaillé des aires de stationnement doit être précisé au permis de construire.

Si, en justifiant que pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, non imputables au constructeur, il s'avère impossible d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit aménager sur un autre terrain séparé du premier par un parcours inférieur à 300 mètre, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

## **ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS**

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

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

Il est conseillé de conserver ou de remplacer les haies existantes par des plantations au moins équivalentes d'essences locales.

Les haies ne devront pas être composées d'une essence unique. Les espèces locales et non envahissantes devront être privilégiées.

Rappel du contrat rivière du Buëch : la plantation d'espèces envahissante est à proscrire en particulier à proximité des cours d'eaux et canaux : Renouées du Japon, Buddleia, Ailanthé, Amboisie.

## **ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Toute nouvelle construction devra respecter à minimum la réglementation thermique 2012 : RT2012.

Le pétitionnaire pourra utilement se référer à la brochure au « Guide Solaire et Habitat, L'intégration des équipements dans les Hautes Alpes » consultable en mairie ou téléchargeable sur le site internet du Parc des Ecrins, ainsi qu'aux démarches de labellisation existantes pour élaborer son projet de construction dans le respect des principes de construction bioclimatique : ensoleillement et masques, prise en compte des vents dominants, confort d'été et d'hiver...

## **ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.

## TITRE IV – DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 – PRECISIONS QUANT AUX NOTIONS DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME

Les règles édictées dans le règlement du PLU peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le décret du 5 janvier 2007, instaure la notion de locaux accessoires : les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

- les locaux d'entrepôts liés à un commerce, une industrie ou un établissement d'artisanat relèvent de ces destinations et non de la destination « entrepôt » lorsqu'ils représentent moins du tiers de la surface de plancher totale ;
- les locaux utilisés par des artistes ou artisans exerçant sur leur lieu d'habitation sont rattachés à la destination « habitation », à condition que la surface de plancher d'habitation soit au moins égale à 70 % de la surface de plancher totale.

**Habitation** : elle relève d'un caractère de logement. Cette destination peut également couvrir des locaux annexes liés à la vocation de logement : garages, locaux accessoires dans la limite où la surface totale de ces constructions est inférieure à 30 % de la surface de plancher totale.

**Hébergement hôtelier** : il relève d'un caractère temporaire de l'hébergement et possède un minimum d'espaces communs et de services propres à un service hôtelier.

**Bureau** : il regroupe les locaux où sont exercées des activités de direction, gestion, étude, ingénierie, informatique, ou diverses activités de services. C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue la destination « bureau » de la destination « commerce ». La destination de bureaux regroupe l'ensemble des activités ne relevant pas de la présentation et de la vente directe au public.

**Commerce** : il regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services. Comme vu précédemment, la présentation directe au public doit constituer une activité prédominante.

**Artisanat** : elle regroupe l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille. Les locaux utilisés par des artistes ou artisans exerçant sur leur lieu d'habitation sont rattachés à la destination « habitation », à condition que la surface de plancher d'habitation soit au moins égale à 70 % de la surface de plancher totale.

**Industrie** : elle regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital. Elle relève de la mise en œuvre d'équipements lourds et de procédés de façonnage industriel.

**Exploitation agricole** : elle regroupe l'ensemble des constructions nécessaires à la mise en œuvre de l'activité de production agricole indépendamment du statut des exploitants. Elle ne couvre pas les constructions d'habitations des exploitants agricoles.

**Exploitation forestière** : elle regroupe l'ensemble des constructions nécessaires à la mise en œuvre des activités d'exploitation forestière.

**Entrepôt** : il relève de la fonction de stockage. Cependant suivant la superficie, ce lieu de stockage peut en réalité être assimilé à la destination de la construction principale du lieu, dans la limite où la surface totale de ce local est inférieure à 30 % de la surface de plancher totale de la construction principale.

**Construction nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif** : l'équipement collectif doit correspondre à un réel besoin des populations, il doit apporter une réponse à un besoin collectif, par la mise à disposition d'installations sportives, éducatives, culturelles, médicales, ...

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

### Défrichements, coupes et abattages

**Article L.425-6 du code de l'urbanisme** : Conformément à l'article L. 311-5 du code forestier, lorsque le projet d'urbanisme (PC ou PA...) porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue à l'article L. 311-1 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis.

Les défrichements sont soumis à autorisation y compris pour les forêts privées au titre des articles L311-1 et suivants et L612-1 du code forestier.

**Article L311-1 du code forestier** : Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. [...]

**Article L311-2 du code forestier** : Sont exceptés des dispositions de l'article L. 311-1 du code forestier:

- 1° Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées ;
- 2° Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département.

**Article L311-3 du code Forestier** : L'autorisation de défrichement peut être refusée lorsque la conservation des bois ou des massifs qu'ils complètent, ou le maintien de la destination forestière des sols, est reconnu nécessaire :

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

**Article L311-4 du code Forestier :** L'autorité administrative peut subordonner son autorisation au respect d'une ou plusieurs des conditions suivantes :

- 1° La conservation sur le terrain de réserves boisées suffisamment importantes pour remplir les rôles utilitaires définis à l'article L. 311-3 du code forestier ;
- 2° L'exécution de travaux de reboisement sur les terrains en cause ou de boisement ou reboisement sur d'autres terrains, pour une surface correspondant à la surface défrichée, assortie le cas échéant d'un coefficient multiplicateur compris entre 2 et 5, déterminé en fonction du rôle écologique ou social des bois visés par le défrichement. Le cas échéant, le représentant de l'Etat dans le département pourra imposer que le boisement compensateur soit réalisé dans la même région forestière ou dans un secteur écologiquement ou socialement comparable ;
- 3° La remise en état boisé du terrain lorsque le défrichement a pour objet l'exploitation du sous-sol à ciel ouvert ;
- 4° L'exécution de travaux du génie civil ou biologique visant la protection contre l'érosion des sols des parcelles concernées par le défrichement ;
- 5° L'exécution de travaux ou mesures visant à réduire les risques naturels, notamment les incendies et les avalanches.

En cas de prescription de la mesure visée au 2°, le demandeur qui ne souhaite pas réaliser par lui-même des travaux de boisement ou de reboisement peut proposer de s'acquitter de ses obligations soit par le versement à l'Etat, dans les conditions prévues à l'article L. 131-2 du code forestier, d'une indemnité équivalente en vue de l'achat par l'Etat de terrains boisés ou à boiser, soit par la cession à l'Etat ou à une collectivité territoriale de terrains boisés ou à boiser, susceptibles de jouer le même rôle écologique et social.

### **Réglementation applicable aux chalets d'alpages et bâtiments d'estive**

Les constructions nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières ainsi que les équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée peuvent y être autorisés en zone naturelle.

**Conformément à la loi montagne** reprise au sein de l'article L145-3 du code de l'urbanisme : **peuvent être autorisées, par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale** compétente en matière de nature, de paysages et de sites :

- **la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive,**
- **ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.**

Lorsque des chalets d'alpage ou des bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorité compétente peut subordonner la réalisation des travaux faisant l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux à l'institution d'une servitude administrative, publiée au bureau des hypothèques, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux.

Cette servitude précise que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics. Lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie carrossable, la servitude rappelle l'interdiction de circulation des véhicules à moteur édictée par l'article L. 362-1 du code de l'environnement.

## Périmètre de réciprocité des bâtiments d'élevage

Rappel du Règlement sanitaire des Hautes Alpes :

### ARTICLE 153 : règles d'implantation de bâtiments d'élevage ou d'engraissement (Création ou extension)

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

#### 153.4. - Règles générales d'implantation

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Les Servitudes d'Utilité Publiques décrites au document annexé au présent P.L.U.**

## ARTICLE 3 – DISPOSITIONS AU REGARD DU CODE DE L'URBANISME

### Règles Générales d'Urbanisme fixées par :

Le Code de l'Urbanisme (CU) qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, en particulier :

- **Article R.111.2 du CU** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- **Article \*R111-4** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- **Article R.111.15 du CU** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

### Aspect des constructions :

- **Article R.111.21 du CU** : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

a) Une construction à usage autre qu'agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol, au sens de l'article R 420-1 (CU), de la partie de la construction constitutive de surface de plancher n'excèdent pas 170 m<sup>2</sup> ;

b) Une construction à usage agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 (CU) n'excèdent pas 800 m<sup>2</sup> ;

c) Des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à quatre mètres et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 (CU) n'excèdent pas 2000 m<sup>2</sup>.

La demande précise que le demandeur et, le cas échéant, l'architecte, ont connaissance de l'existence de règles générales de construction prévues par le chapitre 1er du titre 1er du livre 1er du code de la construction et de l'habitation et notamment, lorsque la construction y est soumise, des règles d'accessibilité fixées en application de l'article L 11-7 de ce code et de l'obligation de respecter ces règles.

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

### Adaptations mineures

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément à l'article L 123.1.9 du code de l'urbanisme.

## **Champs d'application des articles 3 à 16 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, y compris dans le cadre de sa reconstruction.

### Ouvrages techniques publics ou d'intérêt collectif:

Ils peuvent être également accordés sur justifications techniques et fonctionnelles nonobstant les règles applicables à la zone. Ce peut notamment être le cas des ouvrages et bâtiments aux réseaux et télécommunications divers.

### Bâtiments sinistrés :

Les constructions qui ne répondent pas à la vocation de la zone, détruites par un incendie ou par un sinistre lié à un phénomène naturel non renouvelable, (ou non susceptible de se renouveler) ne peuvent faire l'objet de reconstruction avec éventuellement extension mesurée que si le permis de construire est demandé dans les deux ans suivant le sinistre.

### Desserte par les réseaux :

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

## **Clôtures**

Conformément aux objectifs de préservation du paysage, du patrimoine et de l'identitaire du PADD, et en application des articles L123-1 et R421-12, le règlement du Plan Local d'Urbanisme soumet à déclaration préalable l'édification de clôtures sur l'ensemble des secteurs urbanisables de la commune : zone U et AU.

## **Garages, annexes, abris de jardins et cabanes en bois....**

L'annexe d'une construction s'entend à la notion de : garage individuel, buanderie, chaufferie et plus généralement tout local non destiné à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle ou permanente.

Toute construction comprenant ou non des fondations est soumise à déclaration préalable pour toute surface de plancher créée comprise entre 5 et 20 m<sup>2</sup>, y compris les abris de jardins et cabanes en bois et garages.

Les extensions des constructions existantes, jusqu'à 40m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire, en zone U, sont soumises à déclaration préalable et non permis de construire, sauf dans le cas où la surface totale de la construction dépasse alors les 170 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol. Le projet d'extension relève alors du permis de construire et surtout du recours à un architecte.

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

## **Petit patrimoine, éléments de paysage et espaces publics**

Article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme : « Le règlement peut : identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Dans l'objectif de maintenir et d'entretenir le patrimoine remarquable de la commune. Le plan de zonage et le règlement identifient des éléments au titre de l'article L. 123-1-5 7 :

Petit patrimoine, éléments de paysage et espaces publics remarquables identifiés sur Rabou	Situation
Mur d'enceinte du village	En limite Est du hameau de Rabou
L'arche	Hameau de Rabou : Section OA parcelle 158
L'Eglise	Hameau de Rabou : Section OA parcelle 169
L'oratoire	Au nord du hameau de Rabou : Section OA parcelle 158
L'oratoire	A l'entrée du sentier des bancs : Section OA parcelle 136
Canal des Prés	Dans le secteur Les Prés
Chemin	Entre Lachau et les Thomés
Chemin	Entre La Caille et les Thomés
Chemin	Entre Serre du Faou et le Moulin
Chemin	Entre le village et le pont romain sur le chemin de moissières
Chemin	Entre le hameau de la rivière et la ferme (chemin de la sagne)
Le Sentier des Bancs.	Depuis l'Oratoire jusqu'à l'ancien hameau de Chaudun
Pont	Pont de la Sagne (hameau de la Rivière)
Pont	Pont Romain (chemin de Moissières)
Pont	Pont du Grand Pré (route de la Rivière)
Pont	Pont de la Combe (route de lachau)
Pont	Pont des Ares (route de lachau)
Pont	Pont du Moulin

Les éléments bâtis du petit patrimoine remarquable identifié au titre de l'article L. 123-1-5 7 sont soumis à permis de démolir.

### Divers

Les antennes d'émission ou de réception situées hors du périmètre de protection d'un monument historique dont la dimension du réflecteur excède un mètre sont soumises à déclaration préalable. A l'intérieur du périmètre l'installation est soumise à autorisation préalable quelle que soit la dimension du réflecteur.

Sur les bâtiments de plus de trois logements, la pose d'une antenne collective en toiture est obligatoire.

### Espaces libre et plantations

Il n'est permis d'avoir des arbres en bordure du domaine public routier qu'à une distance de 2 m pour des plantations qui dépassent 2 m de hauteur et à une distance de 0.5 m pour les autres. Cette distance est calculée à partir de l'alignement visé à l'article L112-1 du code de la voirie routière.

Les plantations, faites antérieurement et à des distances moindres que celles prescrites ci-dessus, ne peuvent être renouvelées qu'à la charge d'observer les distance fixées. Les sujets morts doivent être abattus et ne peuvent être remplacés.

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

*« Les rivières à forte mobilité, [...], sont particulièrement vulnérables aux invasions végétales, car la dispersion des plantes, favorisée par les crues et l'érosion des bancs de galets, est très rapide. Toute introduction de la Renouée dans le lit des cours d'eau est par conséquent une menace très sérieuse pour la biodiversité des rivières.*

*Pour prévenir tout risque de dispersion de la Renouée, ne coupez pas les tiges des renouées et ne jetez pas vos déchets verts à proximité de l'eau.» (Extrait du guide du riverain SMIGIBA)*

## **ARTICLE 4 – RAPPEL DU REGLEMENT DE VOIRIE DEPARTEMENTALE CONCERNANT LES VOIES D'ACCES PRIVEES**

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

### **Création d'accès sur la voie publique**

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

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

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

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

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

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

### **Droits et obligations du bénéficiaire de l'accès**

Une permission de voirie est nominative et non transmissible.

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

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

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

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

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