

DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES

LA SAULCE

**MODIFICATION N°4
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**



03. REGLEMENT

PLU Initial approuvé le 2 septembre 2003

Modification n°1 approuvée le 26 septembre 2005

Modification n°2 approuvée le 29 août 2007

Révision allégée n°1 approuvée le 29 août 2007

Modification n°3 approuvée le 29 avril 2013

Modification n°4 approuvée le 23 mai 2022

Le Maire

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

SARL Alpicité

Av. de la Clapière – 1 Résidence de la Croisée
des Chemins – 05200 Embrun

Tel : 04.92.46.51.80 / Mail : contact@alpicite.fr
www.alpicite.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE Définitions, modes de calcul du CES, de la hauteur.....	3
TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	8
STRUCTURE DU REGLEMENT S'APPLIQUANT A CHACUNE DES ZONES.....	30
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	31
ZONE UA.....	31
ZONE UB.....	38
ZONE UF.....	46
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	53
ZONE AUh.....	53
ZONE AUa.....	61
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	69
ZONE A.....	69
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES ...	76
ZONE N.....	76
ANNEXE.....	81
Normes minimales de stationnement	81

PREAMBULE
Définitions, modes de calcul du CES, de la hauteur...

Nota : la liste de définition ci-dessous n'est pas exhaustive. Elle est fournie à titre indicatif, afin de faciliter la lecture et la compréhension du règlement.

1 - LES MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont :

- les constructions,
- les lotissements, groupes d'habitations et opérations d'aménagement,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les caravanes isolées,
- le camping et le caravanage,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les carrières,
- les clôtures,
- les installations et travaux divers (parc d'attractions, aires de jeux et de sports, aires de stationnement, affouillements et exhaussements des sols)
- les ouvrages et installations techniques divers,
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres, les plantations.

2 - LE TERRAIN - ILOT DE PROPRIETE (ou PROPRIETE FONCIERE ou UNITE FONCIERE)

Il faut entendre par îlot de propriété (ou propriété foncière, ou unité foncière) toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. Un îlot de propriété est donc limité par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'îlot de propriété des îlots de propriété appartenant à d'autres propriétaires).

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol doivent mentionner les terrains intéressés, c'est à dire les îlots de propriétés concernés.

3 - LES DIVISIONS FONCIERES - LES LOTISSEMENTS

Un îlot de propriété peut être divisé. Si cette division foncière constitue un lotissement, elle est subordonnée à une autorisation.

Constitue un lotissement au sens de l'article L.442-1 du Code de l'Urbanisme, toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété. Ce nombre est porté à quatre dans le cadre de partages successoraux ou actes assimilés.

4 - LES HABITATIONS

Les habitations sont dites individuelles ou collectives. Une habitation est dite individuelle si le bâtiment comprend un ou deux logements. L'habitation est dite collective si le bâtiment comprend trois logements et plus (ou logeant trois familles et plus).

Constitue un groupe d'habitations l'édification sur un même terrain par une seule personne physique ou morale, de plusieurs habitations dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

5 – CONSTRUCTION

Ce terme, au regard notamment des dispositions du Code de l'Urbanisme (art. L.421.1) est pris dans une acception très large et recouvre non seulement toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comprenant pas de fondation, mais aussi les installations, « outillages », ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb.

6 SURFACE DE PLANCHER

(décret . n° 2011-2054, 29 déc. 2011 : JO, 31 déc)

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment

N'entrent pas dans le calcul de la surface de plancher :

- les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- les vides et les trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs
- les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m
- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
- les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- les surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du CCH, y compris les locaux de stockage des déchets
- les surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune
- une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures

7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus

8 - LES RESEAUX DE DISTRIBUTION D'ENERGIE

Il est convenu d'appeler :

- extension : la construction d'une ligne nouvelle.
- renforcement : la modification de la section ou du nombre des conducteurs et (ou) le remplacement des supports à condition qu'il n'y ait aucun changement ni dans le tracé de la ligne, ni dans la nature et l'emprise de la servitude existante, ni dans la catégorie de l'ouvrage. Si ces conditions ne sont pas remplies, il s'agit d'une extension.

- branchement : la construction d'un ouvrage de première catégorie (inférieur à 1000 V) destiné à alimenter un abonné dont la longueur, mesurée du support du réseau le plus proche à la limite extérieure de la propriété est inférieure à 100 m.

Les dispositions du règlement ne s'appliquent, pour ce qui concerne l'énergie électrique, qu'aux installations de première et deuxième catégories, c'est à dire aux ouvrages dont la tension ne dépasse pas 50 KV.

Pour les ouvrages de transport d'énergie électrique de troisième catégorie (tension supérieure à 50 KV), le PLU détermine les couloirs affectés aux lignes, et si possible, les emplacements des pylônes.

9 - LES LIMITES DE PROPRIETES

On appelle :

- alignement : limite du domaine public routier (public ou privé ouvert à la circulation publique) au droit des propriétés riveraines. Une obligation d'implantation à l'alignement des voies peut être imposée (plan d'alignement), notamment en centre ancien. Dans une acception plus large, l'alignement est aussi considéré comme la limite formée par le bâti existant côté rue (succession de façades, perspectives visuelles par exemple). Il peut être préservé pour des raisons architecturales notamment.
- limites séparatives : limites de propriété.
 - . latérales : les parties rectilignes des limites qui séparent les propriétés privées et qui touchent à l'alignement. Elles se confondent fréquemment avec les limites mitoyennes représentées souvent en milieu urbain par le mur commun à deux maisons contiguës.
 - . arrières ou de fond de parcelle : toutes les autres limites qui ne répondent pas aux définitions ci-dessus.

10 - HAUTEUR D'UNE CONSTRUCTION

La hauteur est mesurée verticalement, au droit des façades, entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminées, paratonnerre, machineries d'ascenseurs, cages d'escaliers, appareillage de climatisation, antennes, etc.

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.

Acrotère : partie supérieure d'un mur réalisée dans le cas de toitures terrasses ou à l'extérieur et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.

Panne sablière : pièce de charpente posée horizontalement sur un mur, dans le même plan que celui-ci, et recevant le bas des chevrons de la toiture.

Egout du toit : il correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruisselle des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Façade : désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie à l'exclusion des soubassements et des parties enterrées).

11 – EMPRISE DE VOIRIE, PLATE-FORME, CHAUSSEE

L'emprise de la voirie correspond à la surface occupée par une route (ou une rue) et ses dépendances incorporées au domaine public (talus, les accotements ou trottoirs et la chaussée).

La plate-forme comprend les trottoirs et la chaussée.

La chaussée constitue la partie réservée à la circulation des véhicules.

12 - DEFINITIONS DIVERSES

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

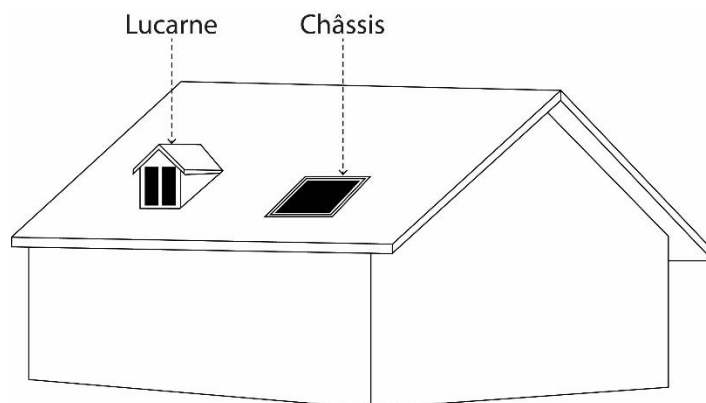
- Les cabanons et abris de jardin bien que constituant une annexe, ils sont traités de manière spécifique pour certaines règles (voir définition ci-dessous).
- Les piscines et les terrasses bien que constituant une annexe, elles sont traitées de manière spécifique pour certaines règles (voir définition ci-dessous).

L'emprise au sol d'une annexe est limitée à 30m² et 50m² pour les piscines.

Cabanon / abri de jardin : Constructions légères de type mobilière faisant office de débarras à l'extérieur.

Châssis : Fenêtre de toit intégrée à la pente de la toiture, sans couverture.

Lucarne : Ouverture ménagée dans un pan de toiture. L'ouverture est verticale et abritée par un ouvrage en charpente établi en saillie d'une toiture.



Garage : construction destinée au stationnement des véhicules et n'ayant pas de vocation d'hébergement.

Hôtel : est considérée comme hôtel toute construction classée « hôtel de tourisme » selon les normes préfectorales et signataire de la convention art 42 de la Loi Montagne.

Imposte : partie située au-dessus de l'ouverture de la porte. Elle peut être vitrée ou non, fixe ou ouvrante et permet de combler une ouverture importante en hauteur.

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

Pleine Terre : Il s'agit de la partie de l'unité foncière, libre de toute construction en surface comme en sous-sol.

Un espace peut être qualifié de pleine terre s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Son revêtement est perméable et végétalisé,
- Sur une profondeur de 1,5 mètres à compter de la surface, il comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, usées et pluviales ...),
- Il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Rénovation : Travaux de remise à neuf, consistant à remettre dans un état analogue à l'origine un bâtiment ou un ouvrage dégradé par le temps, les intempéries, l'usure... Elle sous-entend le maintien de la fonction antérieure de l'ouvrage.

Réhabilitation : Travaux d'amélioration générale, de mise en conformité avec les normes en vigueur. La réhabilitation peut comporter un changement de destination.

Amélioration des constructions existantes : Pourront être considérés comme travaux d'amélioration des agrandissements d'une surface de plancher et d'emprise au sol pour les constructions ou parties de constructions ne constituant pas une "surface de plancher" maximale de 40 m² de constructions existant depuis plus de cinq ans sous réserve du respect des règles définies aux articles 1 à 14 des zones dans lesquelles sont situées ces constructions, et à la condition qu'une période minimale de 10 ans s'écoule entre deux opérations d'amélioration ainsi définies. A défaut de réunir cumulativement l'ensemble des conditions ci-dessus, les constructions nouvelles ainsi réalisées ou projetées seront

assimilées à des constructions neuves et non à des travaux d'amélioration de construction existante.

Service public : activité d'intérêt général, gérée par ou pour le compte d'une personne publique.

Service d'intérêt collectif : activité exercée par une personne de droit privé, ayant obligation d'assurer, au moins pour partie, une mission de service public et ayant un lien de subordination à la puissance publique (conventionnement, agrément ...).

Opération d'aménagement d'ensemble : opération d'aménagement ou de viabilisation d'un terrain permettant d'assurer une organisation cohérente de secteur.

Ces opérations peuvent prendre la forme de :

- Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)
- lotissements d'au moins 5 lots
- permis de construire valant division parcellaire
- permis de construire pour des constructions d'importance à destination de logements, d'activités (y compris artisanales, commerciales et de services) ou pour un équipement public.

13 - DROIT DE PASSAGE INSTITUTE PAR LE CODE CIVIL

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage aménagé suffisante sur les fonds de ses voisins, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

14 - ESPACES BOISES CLASSES

Bois, forêts, parc, arbres même isolés, haies, plantations d'alignement à conserver, protéger ou à créer. Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements, etc.... (art. L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique au territoire de la commune de LA SAULCE.

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

Le règlement du PLU se substitue aux règles générales de l'urbanisme définies au livre I, titre I, chapitre I du Code de l'urbanisme à l'exception des articles R.111-2 (salubrité et sécurité), R.111-3-2 (site), R.111-4, (accès), R.111-14-2 (environnement), R.111-15 (aménagement) et R.111-21 (aspect des constructions) qui demeurent applicables.

Demeurent notamment applicables :

1. les dispositions définies à l'article L.111-1-1 du Code de l'urbanisme, et en particulier, s'il y a lieu, la compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), et du Schéma de Secteur. Demeurent également applicables, les dispositions particulières aux zones de montagne, réglementées par la loi n°85-30 en date du 9 janvier 1985, dite Loi Montagne, modifiée par la loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux (articles L.145-1 à L.145-13 du Code de l'Urbanisme).
2. les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, qui figurent sur une liste dressée en Conseil d'Etat, reportées sur les plans annexés au PLU, et dont les effets sont définis à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme.
3. les possibilités de sursis à statuer ou de refus de permis de construire offertes par les articles L.111-7 et L.421-4 du Code de l'urbanisme.
4. l'article L.315-4 du Code de l'Urbanisme relatif aux règles des lotissements autorisés antérieurement au PLU
5. le Code de la Construction et de l'Habitation
6. les droits des tiers en application du Code Civil.

Ces règles d'urbanisme locales ou nationales ne préjugent pas des dispositions des règles du Code de la Construction définies par ailleurs et auxquelles le respect devra faire l'objet d'un engagement du pétitionnaire (article L.421-3 du Code de l'Urbanisme).

La commune se trouve en zone de sismicité de catégorie 1A selon le tableau figurant en annexe du Décret 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique et l'arrêté du 29 mai 1997 classifiant et définissant les règles parasismiques de construction des bâtiments de la catégorie dite à risque normal.

Toutes les constructions et autres occupations du sol restent soumises à l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité.

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques pourra provoquer, au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, modifiée par la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive, et ses décrets d'application.

« Les opérations d'aménagement de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée » (décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002). Ainsi, il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Provence - Alpes - Côte d'Azur, Service Régional de l'Archéologie, dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées. Cette procédure permet en effet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

Il est rappelé que les aménageurs publics ou privés sont soumis aux prescriptions de l'État en matière d'archéologie préventive issues de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée et du décret no 2002-89 du 16 janvier 2002. A ce titre, ils sont redevables, sous réserve de certaines exceptions, de la redevance d'archéologie préventive.

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, à moins qu'une majorité de colotis en ait demandé le maintien et que l'Autorité Compétente ait statué dans le même sens (cf. articles L. 315-2-1 à L. 315-3 du Code de l'Urbanisme).

Article 3 – Permis de démolir

Dans le cadre de la préservation du noyau villageois ancien, l'obtention d'un permis de démolir est obligatoire pour toutes démolitions à l'intérieur de la zone UA, même si un permis de construire est déposé par ailleurs.

Article 4 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N), délimitées sur les plans de zonage.

1. Le titre II s'applique aux zones urbaines dites « U » :

Il s'agit des « 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. » (Art. R.123-5 du Code de l'Urbanisme)

Il concerne : . la zone UA
 . la zone UB
 . la zone UF

2. Le titre III s'applique aux zones à urbaniser dites « AU ».

La zone AU correspond à des « secteurs naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. (art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

Il concerne : .la zone AUh
 .la zone AUa

3. Le titre IV s'applique aux zones agricoles A

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R.123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.» (art. R.123-7 du Code de l'Urbanisme).

4. Le titre V s'applique aux zones naturelles et forestières N.

Il s'agit des « secteurs de la commune, équipés ou non, 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.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, 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.» (art. R.123-8 du Code de l'Urbanisme).

Des prescriptions particulières peuvent affecter tout ou partie de ces zones ; elles sont indiquées et repérées sur les documents graphiques conformément à la légende :

Les terrains classés (tc) (ou espaces boisés classés) (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme) correspondants aux espaces boisés classés à conserver ou à créer. Leur classement y interdit tout changement d'affectation (en particulier les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation), ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts à créer ou à modifier, à la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logements, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (L.123-2 du Code de l'Urbanisme).

- les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement (articles 6 et 7).

Article 5 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1-9 du Code de l'Urbanisme).

Article 6 - Stationnement des caravanes

Conformément aux articles R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, « le stationnement des caravanes, quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés peut être interdit par arrêté dans certaines zones, après avis du Conseil Municipal », pour les motifs suivants : « si les modes d'occupation du sol envisagés sont de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la

conservation des perspectives monumentales, à l'exercice des activités agricoles et forestières ou à la conservation des milieux naturels, de la faune ou de la flore » (art. R.443-10).

La commune de La Saulce ne disposant pas de terrain aménagé sur son territoire, « cette interdiction ne s'applique pas, sauf circonstance exceptionnelle, aux caravanes à usage professionnel ni à celles qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs. L'arrêté mentionné ci-dessus peut seulement limiter le stationnement desdites caravanes à une durée qui peut varier selon les périodes de l'année sans être inférieure à deux jours ni supérieure à 15 jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage ». (art. R.443-3)

« Tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane est subordonné à l'obtention par le propriétaire du terrain sur lequel elle est installée, ou par toute autre personne ayant la jouissance du terrain, d'une autorisation délivrée par le Maire au nom de la Commune.

En ce qui concerne les caravanes qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs, cette autorisation n'est exigée que si le stationnement de plus de trois mois est continu ». (art. R.443-4)

« Des prescriptions spéciales peuvent être imposées notamment en ce qui concerne la surface minimale des emplacements de stationnement et le respect des distances par rapport aux limites des parcelles, ainsi que, le cas échéant, la création d'écrans de verdure. Lorsque plusieurs caravanes sont groupées dans un même lieu, la justification d'équipements sanitaires ou la réalisation de travaux de viabilité peut être exigée. » (art. R.433-5-1).

Article 7 – Reconstruction des bâtiments existants

Disposition générale :

Sous réserve du respect des conditions spécifiques liées à la viabilité et à la sécurité, l'aménagement, la restructuration ou la reconstruction dans le volume existant est autorisée pour les bâtiments régulièrement édifiés.

Dispositions particulières :

- L'extension, la création de surface de plancher est autorisée selon les conditions fixées dans le règlement de zone dans laquelle le bâtiment est situé.
- Les règles d'aspect extérieur des constructions applicables sont celles définies dans le règlement de zone dans laquelle le bâtiment est situé.
- Bâtiment détruit par sinistre : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié, et dès lors que le sinistre n'est pas lié aux risques naturels. Cette reconstruction est autorisée même si le bâtiment ne répond pas à la vocation de la zone, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Article 8 - Contrôle et entretien des dispositifs d'assainissement non collectif

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 et de ses décrets d'application, la Commune assure le contrôle des dispositifs d'assainissement non collectif. Elle a l'obligation de prendre à sa charge les dépenses de contrôle de ces dispositifs. Le contrôle technique des installations doit être assuré sur l'ensemble du territoire avant le 31 décembre 2005. L'obligation communale de prendre en charge le contrôle des systèmes d'assainissement non collectif s'applique quelle que soit leur implantation sur le territoire de la commune.

Article 9 – Emplacements réservés

Le plan comporte également des Emplacements Réservés conformément à l'article L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement a été réservé (conformément à l'article L 123-17 du Code de l'Urbanisme).

Si la levée de la réserve sur un terrain intervient en cours de validité du PLU, les règles de construction applicables au-dit terrain deviennent, sauf modification du PLU, celles qui s'appliquent à la zone ou au secteur englobant le terrain.

Les Emplacements Réservés au PLU figurent en annexe n° 1 du présent règlement avec l'indication de leurs destinations et des Collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le document graphique.

Article 10 – Loi « Barnier » - « Amendement Dupont » Dérogation à l'article L.111-1-4 Code de l'urbanisme

Un système dérogatoire est instauré au regard du recul imposé par rapport à l'axe de la RD 1085, dans le cadre des dispositions du 4ème alinéa de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Le recul de 75 m de l'axe de la RD 1085, classée infrastructure à grande circulation, est ramené localement à 25 m, et des dispositions particulières du présent règlement sont applicables aux terrains situés le long de cet axe routier.

Article 11 - Dispositions particulières

a - 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 (champ d'application : articles 1 et 2 de chacune des zones).

b - Bâtiments existants :

Lorsqu'un immeuble bâti existant en toute légalité, n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que 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 (champ d'application : articles 3 à 14 de chacune des zones).

Pour les accès aux maisons sur rue (zone UA), il est rappelé qu'il est interdit d'occuper l'espace public par de petits ouvrages tels que emmarchements, rampes, chasse-roue, contreforts ...

c - Ouvrages techniques :

Les ouvrages techniques des services publics peuvent être accordés sur justifications techniques et fonctionnelles nonobstant les règles applicables à la zone.

Ce peut notamment être le cas d'ouvrages de transports d'énergie, de transmission, (E.D.F., P.T.T., relais T.V., pylônes, réservoirs, etc...).

d - Ouvrages d'irrigation : les ouvrages existants doivent être préservés afin d'assurer la continuité de l'irrigation de l'amont vers l'aval, le transit et l'évacuation des eaux. Il sera fait application de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux Associations Syndicales Autorisées (ASA), et des articles L.152-1 à L. 152-23 du Code Rural, L.215-23 du Code de l'Environnement et L.321-5-1 du Code Forestier.

Article 12 - Constructions, installations et ouvrages d'infrastructures et de superstructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Sous réserve du respect des conditions éventuellement mentionnées à l'article 2 de chaque zone, les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont autorisés en toute zone.

En outre, les articles 5, 8, 9, 10, 11 et 14 propres à chaque zone ne sont pas applicables :

- Aux constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics,
- Aux constructions, installations et ouvrages qui ont pour seul objet le fonctionnement technique d'un service d'intérêt collectif, et qui ne sont donc pas destinés à accueillir

du public ; ni du personnel de façon permanente (tes que transformateurs d'électricité, stations de relevage, antennes relais ...)

Article 13 – Risques naturels

Les éléments figurant ci-dessous sont issus de la connaissance des risques à la date d'élaboration du présent règlement (Octobre 2012) – cf. annexe 6.4 - Risques.

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

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

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

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

- à l'article L563-2 du Code de l'Environnement :

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

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

Dans le document graphique (sous-dossier 4), les secteurs de risque avéré ou présumé sont indiqués par une couleur. Pour tout projet situé dans un secteur coloré au titre des risques, il convient de se référer à la carte de l'annexe 5-4 Risques pour connaître le ou les risques concernés et leur niveau.

Les prescriptions correspondantes et les autres éléments techniques à prendre en compte figurent à **l'annexe 5-4 Risques**

Sous réserve des autres réglementations en vigueur, et à condition qu'elles n'aggravent pas les risques, n'en provoquent pas de nouveaux, n'accroissent pas la vulnérabilité et qu'elles prennent en compte les caractéristiques techniques des phénomènes identifiés sur la zone pour ne présenter qu'une vulnérabilité restreinte, peuvent être autorisées des exceptions aux prescriptions concernant les zones de phénomènes avérés, sous réserve de l'application des prescriptions des zones de phénomènes présumés confrontées à un phénomène identique et en tenant compte des paramètres spécifiques à la zone de phénomènes avérés. Elles concernent :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants (soumis ou non à des autorisations d'urbanisme) des constructions et installations implantées antérieurement à l'approbation du PLU.
- Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes, sans accroître l'occupation humaine.
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
- La reconstruction à l'identique, ou avec réduction de la vulnérabilité, d'un bâtiment détruit régulièrement édifié, à condition que la destruction ne soit pas liée aux risques identifiés dans la zone correspondante.

Les exceptions ci-dessus ne peuvent être autorisées que si elles n'imposent aucune protection supplémentaire à la charge de la collectivité et nul ne pourra se prévaloir de ces exceptions pour exiger de la collectivité des mesures supplémentaires de protection.

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

Article 14 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières et rappels divers

Sauf mentions contraires dans les dispositions relatives à chaque zone :

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation préalable conformément aux articles L. et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme et sont autorisés sous réserve de ne pas être de nature à porter atteinte au caractère des lieux,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition d'être conformes avec la réglementation en vigueur et être nécessaires à la vie du village. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée existante à la date de publication du présent règlement, et à condition qu'ils aient pour effet d'en réduire les nuisances ou au moins n'en augmentent pas les nuisances.
- Les installations d'antennes sont soumises à déclaration dans les conditions prévues aux articles R 422-1 et R 422-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés (espaces « tc » figurant sur les documents graphique) conformément à l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

- Pour les constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone : une demande d'autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Article 15 - Abris de jardin

Les abris de jardin sont soumis à la réglementation des autorisations d'urbanisme, comme toute construction, même s'ils ne sont pas destinés à l'habitation et ne comportent pas de fondations.

Il n'est donc pas possible de poser un abri de jardin si le PLU classe le terrain en zone inconstructible ou interdit ce type de construction dans la zone considérée.

Article 16 – Ruine

La loi Urbanisme et Habitat, qui a complété l'article L.11-3 du Code de l'Urbanisme, permet la restauration de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, à la condition que l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et que les principales caractéristiques des bâtiments soient respectées.

Cette mesure comporte cependant deux restrictions :

- la restauration est impossible si les documents d'urbanisme comportent des dispositions contraires ;
- si la création ou l'extension des réseaux publics est nécessaire, le permis ne pourra être accordé qu'à la condition que l'autorité administrative soit en mesure d'indiquer quand et par qui les travaux seront réalisés (C. urb., art. L. 421-5).

Article 17 – Dépôts et décharges

L'installation de dépôts de ferraille, de vieux véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, etc..., non soumis au permis de construire, à la législation sur les installations classées ou à la réglementation concernant le camping est subordonnée

à l'obtention d'une autorisation délivrée dans les conditions fixées par l'article R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 18 – Prise en compte des risques par le constructeur

Rappel à titre informatif : l'article L.111-13 du Code de la Construction stipule que « tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère. »

A ce titre, tout pétitionnaire devra s'organiser, éventuellement par des demandes d'études techniques complémentaires (études géotechniques, pédologiques, etc ...) pour que les conditions d'exercice de ces responsabilités soient effectivement mises en œuvre.

Article 19 – Isolation Thermique par l'Extérieur

Rappel à titre informatif : L'article L152-5 du Code de l'Urbanisme stipule que « L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
- 4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

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

Le présent article n'est pas applicable :

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

Rappel à titre informatif : L'article L152-6 du Code de l'Urbanisme stipule que « La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur.

L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans les conditions du précédent alinéa pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme ».

Rappel à titre informatif : L'article L152-7 du Code de l'Urbanisme stipule que « La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, en application du 2° de l'article L. 152-5, est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30

centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme ».

Rappel à titre informatif : L'article L152-8 du Code de l'Urbanisme stipule que « La mise en œuvre cumulée des dérogations prévues aux articles R. 152-6 et R. 152-7 ne peut aboutir à un dépassement de plus de 30 centimètres des règles de hauteur ou d'implantation fixées par le plan local d'urbanisme ».

Article 20 - Bâtiments et îlots identifiés au titre de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme

« Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

[...]

7° 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 ;

[...] ».

Le PLU protège 15 éléments patrimoniaux, témoignant de l'architecture provençale traditionnelle de La Saulce. Ces constructions doivent garder les caractéristiques traditionnelles identifiées ci-après.

L'extension des bâtiments est autorisée dès lors que celle-ci respecte les aspects de l'architecture traditionnelle et ne dénature pas les bâtiments et leurs insertions dans le paysage.

Les détails architecturaux identifiés ci-après doivent être conservés. En cas de travaux, ils devront être effectués dans le respect des caractéristiques et matériaux d'origine identifiés ci-après.

N°1 Ensemble de deux maisons Avenue de Marseille



Localisation :

201 Avenue de Marseille

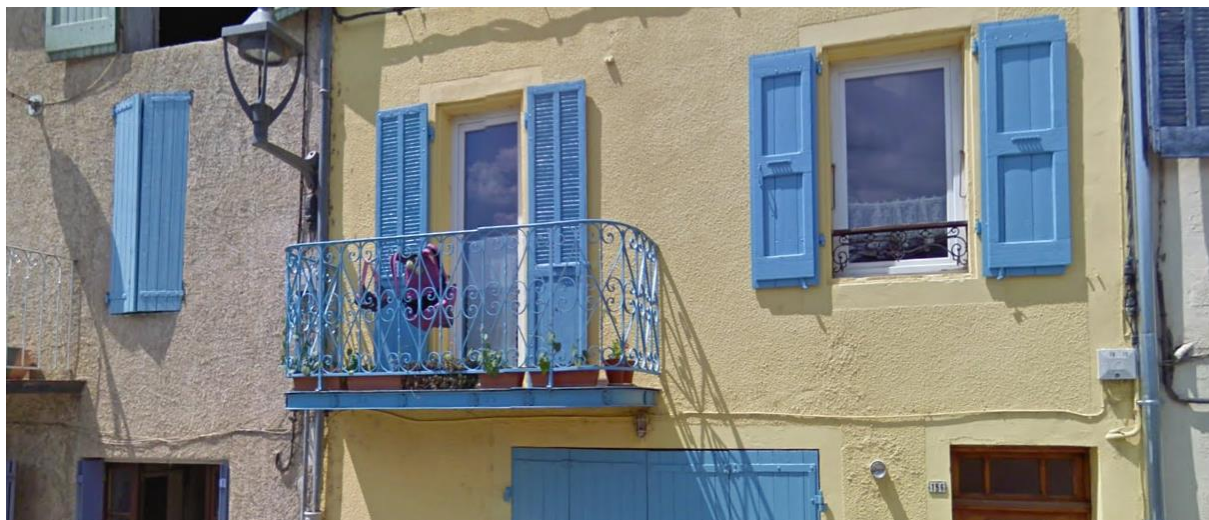
Référence(s) cadastrale(s) :

AA 196 et AA 197

Caractéristiques à conserver :

- Les portes d'entrées,
- Les génoises badigeon blanc,
- Les encadrements de fenêtres et portes en badigeon blanc,
- Les chaînages d'angles type badigeon blanc,
- La nature des matériaux d'origine de type crépi à la chaux ou crépi fin frottassé,
- L'ouverture de la grange (parcelle AA197).

N°2 Balcon et garde-corps en fer forgé – Avenue de Marseille



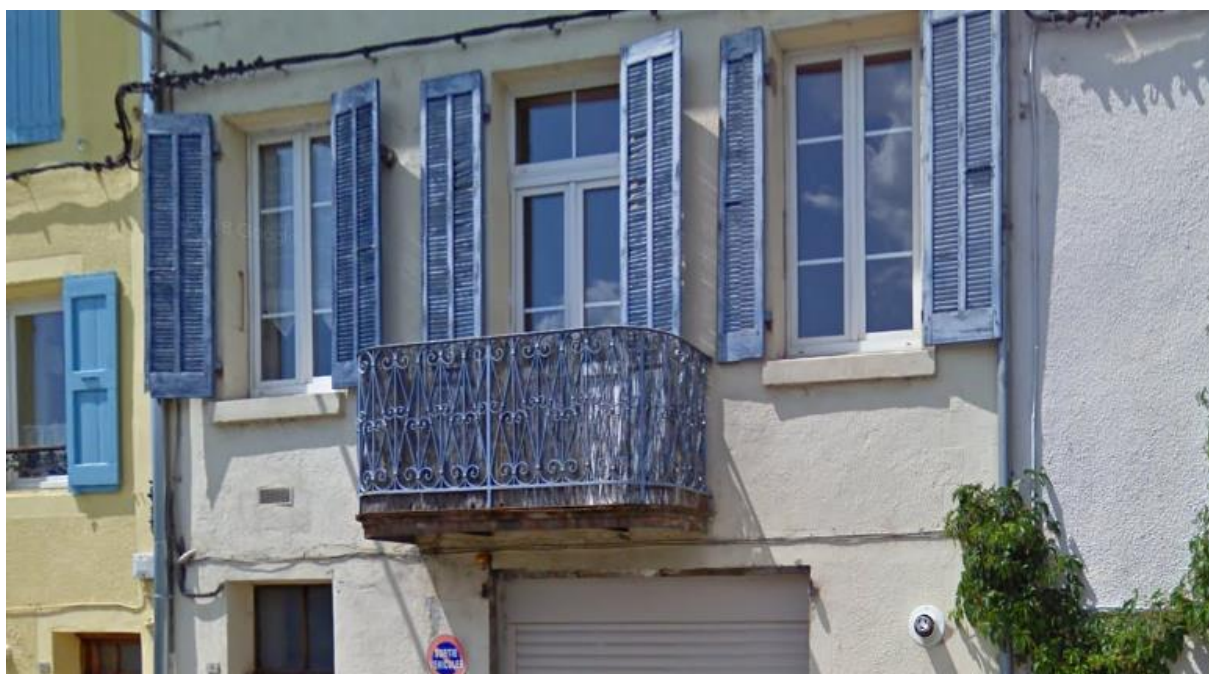
Localisation :
156 Avenue de Marseille

Référence(s) cadastrale(s) :
AA 182

Caractéristiques à conserver :

- Le garde-corps en fer forgé à l'identique

N°3 Balcon et garde-corps en fer forgé – Avenue de Marseille



Localisation :
154 Avenue de Marseille

Référence(s) cadastrale(s) :
AA 181

Caractéristiques à conserver :

- Le garde-corps en fer forgé à l'identique

N°4 Balcon et garde-corps en fer forgé – Avenue de Marseille



Localisation :

143 Avenue de Marseille

Référence(s) cadastrale(s) :

AA 180

Caractéristiques à conserver :

- Le garde-corps en fer forgé à l'identique

N°5 Balcon et garde-corps en fer forgé – Avenue de Marseille



Localisation :

125 Avenue de Marseille

Référence(s) cadastrale(s) :

AA 179

Caractéristiques à conserver :

- Le garde-corps en fer forgé à l'identique

**Localisation :**

106 Avenue de Marseille

Référence(s) cadastrale(s) :

AA 161

Caractéristiques à conserver :

- La porte d'entrée,
- Les génoises badigeon blanc,
- L'encadrement en bois de la devanture du commerce,
- Les 3 orifices d'aération des combles,
- Les matériaux d'origine de type crépi à la chaux ou crépi fin frottassé,
- Le garde-corps en fer forgé à l'identique (balcon et fenêtres),
- Le balcon.

**Localisation :**

80 Avenue de Marseille

Référence(s) cadastrale(s) :

AA 235

Caractéristiques à conserver :

- La toiture en tuiles écailles,
- L'ouverture du garage en arcade,
- Les génoises badigeon blanc,
- La porte d'entrée et son encadrement en pierre,
- La boîte aux lettres encastrée dans le mur,
- Les encadrements de fenêtres en badigeon blanc,
- Les chaînages d'angles type badigeon blanc,
- Les matériaux d'origine de type crépi à la chaux ou crépi fin frottassé,
- Les garde-corps en fer forgé des fenêtres.

N°8 Porte d'entrée – Place de l'Eglise



Localisation :
37 place de l'Eglise

Référence(s) cadastrale(s) :
AA 390

Caractéristiques à conserver :

- La porte d'entrée,
- L'encadrement en pierre de la porte d'entrée,
- L'imposte en fer forgé au-dessus.



Localisation :
59 place de l'Eglise

Référence(s) cadastrale(s) :
AA 143

Caractéristiques à conserver :

- La porte d'entrée,
- L'encadrement en pierre de la porte d'entrée,
- L'imposte constituée de carreaux symétriques en verre.

**Localisation :**

14 rue de Provence

Référence(s) cadastrale(s) :
AA 413

Caractéristiques à conserver :

- La porte d'entrée,
- L'encadrement en pierre de la porte d'entrée,
- L'imposte constituée de carreaux de verre,
- Les génoises badigeon blanc,
- Les encadrements de fenêtres en badigeon blanc,
- Les chaînages d'angles type badigeon blanc,
- Les matériaux d'origine de type crépi à la chaux ou crépi fin frottassé,
- Les ouvertures des combles.

N°11 L'Androne – Rue de Provence



Localisation :
60 rue de Provence

Référence(s) cadastrale(s) :
Pas de référence cadastrale –
L'androne est située sur le
domaine public

Caractéristiques à conserver :

- L'androne voutée,
- Murs et plafonds à traiter en pierres apparentes ou en enduit type enduit à la chaux ou en crépi fin frottassé,
- Les encadrements devront être de type badigeon blanc aux entrées.

N°12 L'Androne – reliant la rue de Provence et l'avenue Napoléon



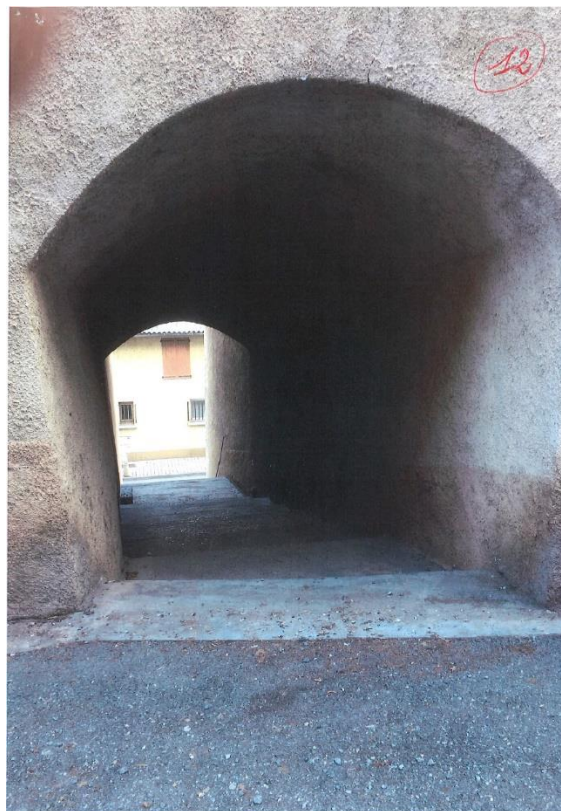
Localisation :
69 rue de Provence

Référence(s) cadastrale(s) :
AA 285

Caractéristiques à conserver :

- L'androne voutée,
- Murs et plafonds à traiter en enduit type enduit à la chaux ou en crépi fin frottassé,
- Encadrement type badigeon blanc aux entrées.

N°13 L'Androne – reliant la rue de Provence et l'avenue Napoléon



Localisation :
153 rue de Provence

Référence(s) cadastrale(s) :
AA 304

Caractéristiques à conserver :

- L'androne voutée,
- Murs et plafonds à traiter en enduit type enduit à la chaux ou en crépi fin frottassé,
- Encadrement type badigeon blanc aux entrées.



Localisation :
321 rue de Provence

Référence(s) cadastrale(s) :
AA 329

Caractéristiques à conserver :

- Les génoises en badigeon blanc,
- Les arcades et leurs moulures,
- Les arcades et encadrement en badigeon blanc,
- Les ouvertures rectangulaires des combles et leur encadrement blanc,
- L'entrée en arcade avec encadrement en badigeons blanc,
- Les balcons et garde-corps en fer forgé à l'identique,
- Les chaînages d'angles type badigeon blanc,
- Les matériaux d'origine de type crépi à la chaux ou crépi fin frottassé.



Localisation :
Les Auches

**Référence(s)
cadastrale(s) :**
AA 3

Caractéristiques à conserver :

- La toiture à 1 pan,
- Les génoises,
- Les ouvertures de la façade Sud (conserver à l'identique),
- Les façades à conserver dans leurs matériaux d'origine (pierres apparentes) ou en enduit type enduit à la chaux.

**STRUCTURE DU REGLEMENT
S'APPLIQUANT A CHACUNE DES ZONES**

- Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article 4 - Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
- Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles (en cas d'assainissement non collectif)
- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives
- Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9- Emprise au sol des constructions
- Article 10 - Hauteur maximale des constructions
- Article 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords, prescriptions de protection
- Article 12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement
- Article 13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
- Article 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond au centre ancien de la commune.

Cette zone présente une diversité des fonctions d'habitat, de services, d'équipements publics et de structure commerciale.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectifs essentiels de :

- de conforter la diversité des fonctions urbaines et des typologies d'habitat,
- de préserver, de mettre en valeur et de permettre l'évolution du bâti ancien du centre-ville.

Article 1 - UA - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les carrières.
- 2 - Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable, en application de l'article R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les installations et travaux divers de type, piste de karting, garages collectifs de caravanes, dépôts de véhicules, et affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 4 - les dépôts non liés à une activité officielle existante sur le même terrain, couverts ou non, de quelque nature que ce soit,
- 5 - Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôt ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines.
- 6 - Les lotissements à usage d'activité.
- 7 - Les installations classées, à l'exception de celles mentionnées à l'article UA2,
- 8 - Les parcs résidentiels de tourisme, les parcs d'attraction,
- 9 - Les surfaces commerciales de plus de 200 m².
- 10 - Les entrepôts de plus de 200 m²,
- 11 - Les poteaux et pylônes de plus de 12 m au-dessus du sol,

Article 2 - UA - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition d'être conformes avec la réglementation en vigueur et être nécessaires à la vie du village.

Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée existante à la date de publication du présent règlement, et à condition qu'ils aient pour effet d'en réduire les nuisances ou au moins n'en augmentent pas les nuisances.

- 2 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- 3 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les constructions à usage sportif, artisanal, commercial, voire agricole, n'apportant pas de nuisances ;

5 - Concernant les torrents traversant la zone, par mesure de prudence, des marges de recul, libres de toute occupation même temporaire (y compris les clôtures), sont à prévoir, par rapport aux sommets des berges.

La marge de recul sera de 6 m pour le Rio Chabal.

Pour les autres appareils (ravines, rases, canaux ...) il sera fait application du Code Rural.

Pour les constructions existantes situées à l'intérieur de ces marges de recul, aucune création d'ouverture nouvelle ne sera autorisée pour les niveaux bas (porte en rez-de-chaussée ou de jardin ...) du côté de la construction exposé au risque de débordement.

6 - Les ouvrages techniques des services publics, constructions, installations et ouvrages d'infrastructures et de superstructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont autorisés dans les conditions définies aux articles 12 c) et 13 du chapitre « Dispositions générales » ci-avant.

Article 3 - UA - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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).

Les accès et voiries doivent dans tous les cas présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie, du brancardage, de la collecte des ordures ménagères, du déneigement, etc....

II. Voiries nouvelles

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 ceux des services de secours et des services publics) de faire demi-tour.

Article 4 - UA - Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissements, et dispositifs de collecte des déchets urbains

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le fonctionnement de tout le secteur concerné.

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux, et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

I. Réseau d'alimentation en eau

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

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

II. Réseaux d'assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Ces réseaux doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau séparatif d'assainissement existant ou qui sera mis en place ultérieurement.

En aucun cas, le raccordement des eaux pluviales au réseau d'eaux usées public ne sera admis.

1) Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux résiduaires industrielles)

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées dès qu'il existe.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

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

2) Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)

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 (Code Civil).

III. Electricité et téléphone

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés en souterrain, de même que les raccordements des constructions qui doivent être soit souterrains à partir des réseaux publics, soit encastrés dans les façades ou placés sous les dépassements de toiture.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

IV. Installations, ouvrages et dispositifs liés aux installations de télécommunications et télédiffusion

Les poteaux et pylônes de plus de 12 m au-dessus du sol sont interdits.

Article 5 - UA - Superficie minimale des terrains constructibles

Cet article est sans objet.

Article 6 - UA - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et voies ouvertes à la circulation publique

- Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous les niveaux à l'alignement des voies (chaussée et trottoirs) et emprises publiques existantes et futures.

Toutefois, des décrochements sont possibles pour rompre la monotonie d'un linéaire trop important de façade, pour marquer une entrée d'immeuble, pour traiter de façon originale les angles d'îlots, pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces, etc...) et pour assurer un bon ensoleillement des façades.

- A l'intérieur des marges de recul éventuellement portées au document graphique, les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchements, poutres, ... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.

- Pour les implantations par rapport aux emprises publiques hors voiries (places ...) : la construction projetée pourra être implantée soit à 3 mètres, soit à l'alignement.
- Dans le cas de surélévation de bâtiments existants, l'alignement existant sera conservé.
- Dans le cas d'opérations de réhabilitation, le respect de l'alignement existant pourra être imposé.
- Pour les annexes, l'implantation est libre.
- Les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 1m de la limite séparative.

Article 7 - UA - Implantation par rapport aux limites séparatives

1.1. Limites latérales

- Dans une bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie, toute construction peut être implantée d'une limite latérale à l'autre. Des différences de hauteur ou des décrochements peuvent être admis s'ils ne nuisent pas à la conservation ou à la mise en valeur des perspectives et paysages urbains.
- Au-delà de la bande de 15 mètres, les dispositions prévues aux alinéas 2, 3 et 4 ci-après sont applicables sauf pour les annexes qui peuvent s'implanter avec un retrait minimal de 1,5 mètres à condition qu'elles n'excèdent pas 2,50 m de hauteur à l'égout du toit (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon).

1.2. Limites de fond de parcelle ou d'unité foncière

- La distance par rapport à la limite de fond de parcelle sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres et à 1,5 mètres pour les annexes à condition qu'elles n'excèdent pas 2,50 m de hauteur à l'égout du toit (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon).

Toutefois, dans cette bande de terrain, les dispositions prévues aux alinéas 3 et 4 ci-après peuvent être applicables.

2 – En dehors de la bande de 15 m de l'alignement, 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.

3 - A l'intérieur des marges de recul éventuellement portées au document graphique, les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchements, poutres pourront être admis avec une saillie maximale de 1,2 mètre.

4 – Les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 1m de la limite séparative.

Article 8 - UA - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairage, de salubrité de sécurité, etc...

La largeur de cet espace ne sera jamais inférieure à 3 mètres à l'exception des annexes qui pourront s'implanter librement.

Article 9 - UA - Emprise au sol des constructions

Annexes : Chaque annexe est limitée à une emprise au sol de 30m² et 50m² pour les piscines.

Cabanon / Abris de jardin : Chaque cabanon / abris de jardin est limité à une emprise au sol de 10m².

Article 10 - UA - Hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée comme il est dit à l'article 10 du Préambule.

- Hauteur des murs de façades comportant l'égout du toit : 9 m maximum.
- Hauteur des murs de façades comportant le pignon : 12 m maximum

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour l'aménagement sans changement sensible de volume d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

Article 11 – UA - Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords, prescriptions de protection

De manière générale, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit s'intégrer à l'existant et présenter une bonne adaptation au sol.

Tout projet doit prendre en compte une certaine unité architecturale (forme, volume, choix des matériaux et des couleurs).

Les caractères dominants obligatoires de la construction sont les suivants :

Rappel : ces indications ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages publics d'infrastructures et de superstructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Rappel : Les bâtiments et îlots identifiés au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions de l'article 20 édictées aux dispositions générales du présent règlement.

Toitures : d'une manière générale, les toitures présenteront au moins 2 pentes comprises entre 25 et 35 %. Toutefois, une seule pente peut être admise en cas de contrainte technique (forte pente du terrain, bâtiment accolé, etc ...). Par ailleurs, des pentes de toitures différentes sont admises pour les annexes.

Des toitures-terrasses peuvent être admises, dans la limite d'une surface de 20 m², dans la mesure où elles s'intègrent à l'environnement urbain et bâti.

La couverture sera d'aspect tuiles canal de couleur rouge sombre à orangé et/ou en harmonie avec les teintes dominantes environnantes.

Les ouvertures autorisées en toiture sont les châssis et les lucarnes à 2 pentes, dont les dimensions seront en harmonie avec les volumes.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les pergolas, vérandas et serres de jardin sous réserve que ces dispositifs soient en harmonie avec les constructions existantes et l'environnement.

Façades : elles doivent présenter une unité architecturale en harmonie avec l'existant. L'aspect bois est autorisé uniquement sur 20% de chacune des façades.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les pergolas, vérandas et serres de jardin sous réserve que ces dispositifs soient en harmonie avec les constructions existantes et l'environnement.

Menuiseries : les façades vues depuis l'espace public comporteront obligatoirement des volets qui se rabattront en façade. Les volets roulants ne pourront être admis qu'en cas de difficultés techniques avérées.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les pergolas, vérandas et serres de jardin sous réserve que ces dispositifs soient en harmonie avec les constructions existantes et l'environnement.

Vitrines des boutiques : leur hauteur n'excèdera pas le niveau du rez-de-chaussée. D'une manière générale, le style ancien en bois sera conservé.

Clôtures : elles seront conformes au caractère de la zone.

. Les murs pleins n'excéderont pas 1.60 m de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel.

. Les murs mixtes (sur bahut plus grillage rigide ou dispositif à clair voie) n'excéderont pas 1.80 par rapport au niveau du terrain naturel.

Les dispositifs en mur-bahut sont obligatoires en limite d'emprise sur les voies et espaces publics et sur les voies ouvertes à la circulation publique.

Annexes : elles devront être construites dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal pour s'harmoniser avec lui, sauf pour les cabanons / abris de jardins qui pourront être d'aspect 100 % bois, dans la limite de 10 m² d'emprise au sol et de surface de plancher présentant cet aspect sur l'unité foncière.

Article 12 - UA -Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Cet article est applicable aux constructions nouvelles, aux extensions.

Il ne s'applique pas :

- . Aux réhabilitations du bâti ancien et aux changements d'affectation de locaux en vue de la création de moins de 4 logements.
- . Aux logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat pour lesquels il est fait application du Décret du 1er avril 1999.

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.

Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions.

Pour les entreprises artisanales, ou commerciales, ces espaces doivent être suffisants pour assurer notamment l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.

Le tableau annexé à la fin du présent règlement définit les normes minimales de stationnement par fonction afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules légers correspondant aux besoins des constructions et installations.

Rappel (art. L.123-1-12) : Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article [L. 332-7-1](#).

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article 13 - UA - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Espaces boisés classés

Sans objet.

Espaces libres et plantations

- Plantations sur les aires de stationnement non couvertes : les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture.
- Pour les projets de construction à usage d'activités jouxtant des constructions à usage d'habitation, un traitement paysager (talutage, plantations, haies ...) pourra être exigé.

Article 14 - UA - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet

Article 15 - UA – Performances énergétiques et environnementales

Des dérogations aux règles des articles 6 sauf en cas d'alignement, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques par l'extérieur des constructions, dans la limite de 0,30m.

Article 16 – UA – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB correspond aux zones équipées et desservies situées en périphérie des centres anciens, village et hameaux, de la commune.

Cette zone présente une diversité des fonctions d'habitat, de services, d'équipements publics et de structure commerciale. Toutefois, la fonction habitat est largement prédominante, avec essentiellement des maisons individuelles et des maisons groupées.

La zone se répartit en 3 secteurs :

- UB1, couvrant la majeure partie des zones périphériques du village ancien, et comportant lui-même deux sous-secteurs UB1m1 et UB1m2, correspondant aux deux établissements à dominante médicale implantés sur le territoire communal,
- UB1a, couvrant pour partie les abords des avenues Napoléon et Marseille dans lesquels une hauteur plus importante est permise,
- UB2, correspondant à des zones périphériques d'une densité moindre (secteur des Charités et de la Lauze).

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectifs essentiels de :

- de contrôler le développement homogène en favorisant les opérations d'aménagement d'ensemble,
- de préserver le caractère résidentiel de la zone caractérisé par un tissu discontinu,
- de permettre l'évolution progressive des quartiers liés à l'évolution des besoins et au renouvellement des populations,
- de limiter et de soumettre à des conditions particulières les autorisations de constructions en secteur soumis aux nuisances de bruit.

Article 1 - UB - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les défrichements dans les Espaces Boisés Classés au plan de zonage.
- 2 - Les carrières.
- 3 - Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les installations et travaux divers de type, piste de karting, garages collectifs de caravanes, dépôts de véhicules, et affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 5 - les dépôts non liés à une activité officielle existante sur le même terrain, couverts ou non, de quelque nature que ce soit,
- 6 - Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôt ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines.
- 7 - Les lotissements à usage d'activité.
- 8 - Les installations classées,
- 9 - Les parcs résidentiels de tourisme, les parcs d'attraction,
- 10 - Les poteaux et pylônes de plus de 12 m au-dessus du sol.

Article 2 - UB - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Les constructions à usage d'habitation ou hôtelier, les établissements de soins, de repos ou d'enseignement situés au voisinage des axes classés bruyants identifiés, ne sont admises que si elles se soumettent aux exigences d'isolement acoustique, conformément à la réglementation en vigueur.

2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition d'être conformes avec la réglementation en vigueur et être nécessaires à la vie du village.

Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée existante à la date de publication du présent règlement, et à condition qu'ils aient pour effet d'en réduire les nuisances ou au moins n'en augmentent pas les nuisances.

3 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;

4 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

5 - Les constructions à usage artisanal, commercial, voire agricole, n'apportant pas de nuisances ;

6 - Les ouvrages techniques des services publics, constructions, installations et ouvrages d'infrastructures et de superstructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont autorisés dans les conditions définies aux articles 12 c) et 13 du chapitre « Dispositions générales » ci-avant.

7 - les constructions doivent prendre en compte les risques naturels (érosions, ravinements, glissements de terrains, chutes de pierres, inondations, séismes...), notamment ceux figurant au plan 5.2 et sur les plans de zonage du PLU.

Concernant les torrents traversant la zone, par mesure de prudence, des marges de recul, libres de toute occupation même temporaire (y compris les clôtures), sont à prévoir, par rapport aux sommets des berges. Elles sont de :

- 8 m pour le Font Chaude
- 6 m pour le Rio Vert, le Rio Chabal.

Pour les autres appareils (ravines, rases, canaux ...) il sera fait application du Code Rural.

Pour les constructions existantes situées à l'intérieur de ces marges de recul, aucune création d'ouverture nouvelle ne sera autorisée pour les niveaux bas (porte en rez-de-chaussée ou de jardin ...) du côté de la construction exposé au risque de débordement.

Article 3 - UB - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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. Sur l'ancienne RD 1085 (avenue de Marseille, avenue Napoléon), les accès devront être aménagés avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise publique afin de ne pas occasionner de gêne pour le trafic.

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 et voiries doivent dans tous les cas présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie, du brancardage, de la collecte des ordures ménagères, du déneigement, etc....

Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 3,5 mètres (bande de stationnement non comprise).

II. Voiries nouvelles

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

Les voies publiques et privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme d'une largeur minimum de 7 mètres et une largeur de chaussée de 5 mètres au moins pour les voies à double sens, et une plate-forme de 5,5 mètres et une chaussée de 3,5 mètres au moins pour les voies à sens unique.

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

III. Pistes cyclables et chemins piétonniers :

L'ouverture de pistes cyclables et de chemin piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer des liaisons inter-quartiers.

Article 4 - UB - Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissements, et dispositifs de collecte des déchets urbains

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le fonctionnement de tout le secteur concerné.

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux, et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

I. Réseau d'alimentation en eau

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

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

II. Réseaux d'assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Ces réseaux doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau séparatif d'assainissement existant ou qui sera mis en place ultérieurement.

En aucun cas, le raccordement des eaux pluviales au réseau d'eaux usées public ne sera admis.

1) Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux résiduaires industrielles)

Toute construction ou installation nouvelle ou ancienne doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées dès qu'il existe.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

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

2) Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)

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 (Code Civil).

III. Electricité et téléphone

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés en souterrain, de même que les raccordements des constructions qui doivent être soit souterrains à partir des réseaux publics, soit encastrés dans les façades ou placés sous les débris de toiture.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

IV. Installations, ouvrages et dispositifs liés aux installations de télécommunications et télédiffusion

Les poteaux et pylônes de plus de 12 m au-dessus du sol sont interdits.

V – Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et des containers adaptés au tri sélectif, ainsi qu'une aire de présentation de ces containers à proximité de la voie empruntée par les véhicules de collecte, pourront être exigés et ils devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Article 5 - UB - Superficie minimale des terrains constructibles

Cet article est sans objet.

Article 6 - UB - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et voies ouvertes à la circulation publique

De manière générale, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :

- . 35 m s'il s'agit d'habitat, 30 m s'il s'agit d'activités, à partir de l'axe de l'A51
- . 4 m de la limite d'emprise pour les avenues de Marseille, Napoléon et des 3 frères Martel,
- . 3 m de la limite d'emprise des autres voies existantes ou futures et 1 m de la limite d'emprise des autres voies existantes ou futures pour les annexes et les piscines.

Dans le secteur UB1m1, les constructions nouvelles pourront être implantées à une distance minimale de 3 m de la limite d'emprise de l'avenue Napoléon (ancienne RD 1085).

- A l'intérieur des marges de recul éventuellement portées au document graphique, les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchements, poutres, débords de toitures... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.

- Dans le cas de surélévations des bâtiments existants, l'alignement existant sera conservé.

- Dans le cas d'opérations de réhabilitation, le respect de l'alignement existant pourra être imposé.

- Les règles de distance ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter, pour tout ou partie, en limite, ou en retrait, ou au contact de ces voies et emprises

publiques et voies ouvertes à la circulation publique, en fonction des particularités du site d'implantation et des contraintes techniques et fonctionnelles spécifiques à l'activité du service public et/ou collectif concerné.

Article 7 - UB - Implantation par rapport aux limites séparatives

- 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 sauf pour les annexes qui peuvent s'implanter librement à condition qu'elles n'excèdent pas 2,50 mètres de hauteur à l'égout de toiture (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon) pour celles implantées en limite séparative ou en retrait de moins de 3 mètres des limites séparatives.

Les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 1m de la limite séparative.

- A l'intérieur de ce recul, les éléments architecturaux tels que : balcons, emmarchements, poutres pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.

- Les règles de distance ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter, pour tout ou partie, en limite, ou en retrait, ou en contact, de ces limites séparatives, tous éléments de construction pris en compte, sans débords ni surplombs, en fonction des particularités du site d'implantation et des contraintes techniques et fonctionnelles spécifiques à l'activité du service public et/ou collectif concerné.

Article 8 - UB - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairage, de salubrité de sécurité, etc...

La largeur de cet espace ne sera jamais inférieure à 3,5 mètres à l'exception des annexes qui pourront s'implanter librement.

Article 9 - UB - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions projetées ne peut excéder :

En UB1 :

- règle générale : 50 % de la superficie de l'unité foncière,
- règle particulière : en UB1m1 et UB1m2, le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

En UB2 : 35% de la superficie de l'unité foncière

Dans le cas de lotissements, les coefficients d'emprise définis ci-avant s'appliquent à chaque lot.

Annexes : Chaque annexe est limitée à une emprise au sol de 30m² et 50m² pour les piscines.

Cabanon / Abris de jardin : Chaque cabanon / abris de jardin est limité à une emprise au sol de 10m².

Article 10 - UB - Hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée comme il est dit à l'article 10 du Préambule.

Dispositions générales :

La hauteur ne doit pas excéder 6 m à l'égout du toit, et 9 m au point le plus haut de la construction, non compris les ouvrages techniques.

Dispositions particulières :

- Dans le secteur UB1, la hauteur des constructions à usage d'établissement à vocation sanitaire et médicale ne doit pas excéder 9 m à l'égout du toit, et 12 m au point le plus haut de la construction, non compris les ouvrages techniques.
- Dans le secteur UB1a, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 m à l'égout du toit, et 12 m au point le plus haut de la construction, non compris les ouvrages techniques.
- Dans le sous-secteur UB1m1, la hauteur ne doit pas excéder 9 m à l'égout du toit, et 12 m au point le plus haut de la construction, non compris les ouvrages techniques.

Article 11 - UB - Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords, prescriptions de protection

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

Tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit s'intégrer à l'existant et présenter une bonne adaptation au sol.

Tout projet doit prendre en compte une certaine unité architecturale (forme, volume, choix des matériaux et des couleurs).

Caractéristiques dominantes des constructions à usage d'habitat et d'établissement à vocation sanitaire et médicale et d'accueil collectif :

Rappel : ces indications ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages publics d'infrastructures et de superstructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Rappel : Les bâtiments et ilots identifiés au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions de l'article 20 édictées aux dispositions générales du présent règlement.

- Toitures : d'une manière générale, les toitures présenteront au moins 2 pentes comprises entre 25 et 35 %, composées de matériaux conformes à la dominante de la zone. Par ailleurs, des pentes de toitures différentes sont admises pour les annexes.

Les toitures-terrasses pourront être admises sur les constructions annexes sur justifications techniques. Un seul versant pourra être admis pour les constructions accolées.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les pergolas, vérandas et serres de jardin sous réserve que ces dispositifs soient en harmonie avec les constructions existantes et l'environnement.

- Ouvertures : elles seront en harmonie avec l'architecture locale. Châssis et lucarnes seront adaptés au volume de la construction.

- Façades : elles doivent présenter une unité architecturale en harmonie avec l'existant. L'aspect bois est autorisé uniquement sur 20% de chacune des façades.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les pergolas, vérandas et serres de jardin sous réserve que ces dispositifs soient en harmonie avec les constructions existantes et l'environnement.

- Adaptation au sol : tout projet respectera le terrain naturel de manière à limiter les mouvements de sol excessifs. La construction de tout mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 2 m est soumise à déclaration de travaux. La hauteur maximum de la partie visible des murs de soutènement ne devra pas dépasser 3 m.

- Clôtures : leur hauteur n'excèdera pas 1.50 m mesuré à partir du niveau du terrain naturel

Elles seront soit en simple grillage rigide, soit d'un dispositif à clair voie, soit mixtes avec mur bahut surmonté de grillage rigide ou d'un dispositif à clair voie.

Le tout sera traité au plan paysager. Les haies vives seront d'une hauteur inférieure à 2 m.

Les dispositifs en mur-bahut sont obligatoires en limite d'emprise sur les voies et espaces publics et sur les voies ouvertes à la circulation publique.

- Annexes : elles devront être construites dans le même matériau que le bâtiment principal pour s'harmoniser avec lui, sauf pour les cabanons / abris de jardins qui pourront être d'aspect 100 % bois, dans la limite de 10 m² d'emprise au sol et de surface de plancher présentant cet aspect sur l'unité foncière.

Article 12 - UB - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Cet article est applicable aux constructions nouvelles, aux extensions et aux changements d'affectation de locaux.

Il ne s'applique pas :

- . Aux réhabilitations du bâti ancien en vue de la création de moins de 3 logements.
- . Aux logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat pour lesquels il est fait application du Décret du 1^{er} avril 1999.

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.

Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions.

Pour les entreprises artisanales, ou commerciales, ces espaces doivent être suffisants pour assurer notamment l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.

Disposition particulière : le long de l'ancienne RD 1085 (avenue de Marseille, avenue Napoléon), pour les nouvelles opérations à vocation de commerces et de logements collectifs, les aires de stationnement devront être réalisées en dehors de la marge de recul définie à l'article 6 du présent règlement.

Le tableau annexé à la fin du présent règlement définit les normes minimales de stationnement par fonction afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules légers correspondant aux besoins des constructions et installations.

Rappel (art. L.123-1-12) : Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article 13 - UB - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Espaces boisés classés

Les dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés reportés et délimités sur le plan de zonage.

Espaces libres et plantations

- Plantations sur les aires de stationnement non couvertes : les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture.

- Pour les projets de construction à usage d'activités jouxtant des constructions à usage d'habitation, un traitement paysager (talutage, plantations, haies ...) pourra être exigé.

Pour les parcelles situées en bordure de l'ancienne RD 1085, la partie de parcelle correspondant à la marge de recul sera végétalisée et plantée, à raison d'un arbre ou d'un arbuste pour 30 m² de terrain situé dans la marge de recul, hors aires de stationnement.

Coefficient de pleine terre

Le CPT correspond au rapport entre les surfaces de pleine terre et la surface de l'unité foncière.

$$\text{CPT} = \frac{\text{Surface de pleine terre}}{\text{Surface de l'unité foncière}}$$

Le Coefficient de Pleine Terre minimal exigé diffère selon la taille de l'unité foncière :

Pour les unités foncières inférieures à 500 m² CPT = 0,15

Pour les unités foncières entre 501 m² et 700 m² CPT = 0,25

Pour les unités foncières supérieures à 701 m² > CPT = 0,35

⇒ Ex. pour une parcelle de 400 m² :

- 400 x 0,15 = 60 m² de pleine terre minimum

Article 14 - UB - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet

Article 15 - UB – Performances énergétiques et environnementales

Des dérogations aux règles des articles 6 sauf en cas d'alignement, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques par l'extérieur des constructions, dans la limite de 0,30m.

Article 16 – UB – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

ZONE UF

Caractère de la zone

La zone UF concerne des terrains supportant des activités économiques de diverses natures.

Cette zone se divise en 3 secteurs :

- Le secteur UF1 couvre des terrains localisés dans le secteur de Gandière. Il accueille le « Point d'appui » d'Escota (stockage véhicules et matériels liés à l'exploitation de l'autoroute), et des constructions plus anciennes occupées par des activités artisanales ou agricoles.
- Le secteur UF 2, situé en bordure de l'A51 et de la Durance, couvre un terrain relativement réduit, occupé par des bâtiments d'exploitation du Département.
- Le secteur UF 3, situé en bordure de l'avenue de Marseille, à l'entrée Ouest du village, couvre un terrain occupé par une construction d'activités de traitement de la production fruitière.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectif essentiel de contrôler le développement d'activités économiques.

Un système dérogatoire est instauré au regard du recul imposé par rapport à l'axe de la RD 1085, dans le cadre des dispositions du 4ème alinéa de l'article 1.111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Le recul de 75 m de l'axe de la RD 1085, classée infrastructure à grande circulation, est ramené à 25 m, et des dispositions particulières du présent règlement sont applicables aux terrains situés le long de cet axe routier.

Article 1 - UF - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les défrichements dans les Terrains Classés au plan de zonage.
- 2 - Les carrières.
- 3 - Les terrains de camping et caravanage et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les installations et travaux divers de type, piste de karting, garages collectifs de caravanes, dépôts de véhicules (casse-autos...), et affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 5 - les dépôts non liés à une activité officielle existante sur le même terrain, couverts ou non, de quelque nature que ce soit,
- 6 - Les parcs résidentiels de tourisme, les parcs d'attraction.
- 7 - les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article UF2,
- 7 - toutes constructions non liées aux activités autorisées.

Article 2 – UF - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition d'être nécessaires aux activités autorisées et conformes avec la réglementation en vigueur.

Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée existante à la date de publication du présent règlement, et à condition qu'ils aient pour effet d'en réduire les nuisances ou au moins n'en augmentent pas les nuisances.

- 2 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- 3 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

4 – Les ouvrages techniques des services publics, constructions, installations et ouvrages d'infrastructures et de superstructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont autorisés dans les conditions définies aux articles 12 c) et 13 du chapitre « Dispositions générales » ci-avant.

5– les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés. Leur surface sera limitée à 120 m² surface de plancher. Dans le cas où les constructions sont situées au voisinage des axes classés bruyants, elles devront se soumettre aux exigences d'isolement acoustique, conformément à la réglementation en vigueur.

Article 3 - UF - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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.

Sur la RD 1085, aucun accès privatif nouveau ne sera autorisé.

Les terrains situés le long de la RD 1085 seront desservis par la route de Fouillouse.

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 et voiries doivent dans tous les cas présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie, du brancardage, de la collecte des ordures ménagères, du déneigement, etc....

Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 3,5 mètres (bande de stationnement non comprise).

II. Voiries nouvelles

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

Les voies publiques et privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme d'une largeur minimum de 8 mètres et une largeur de chaussée de 6,5 mètres au moins pour les voies à double-sens, et une plate-forme de 6 mètres et une chaussée de 3,5 mètres au moins pour les voies à sens unique.

La longueur des voies nouvelles en impasse qui ne sont pas conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées, ne peut excéder 50 mètres, y compris, s'il y a lieu les dispositifs de retournement qui devront être aménagés dans les parties terminales de telle sorte que tout véhicule lourd puisse facilement faire demi-tour, véhicule de ramassage des ordures ménagères, engins de déneigement, défense contre l'incendie, protection civile, etc...).

Article 4 - UF - Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissements, et dispositifs de collecte des déchets urbains

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le fonctionnement de tout le secteur concerné. Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux, et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

I. Réseau d'alimentation en eau

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

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

II. Réseaux d'assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Ces réseaux doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau séparatif d'assainissement existant ou qui sera mis en place ultérieurement.

En aucun cas, le raccordement des eaux pluviales au réseau d'eaux usées public ne sera admis.

1) Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux résiduaires industrielles)

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

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

2) Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)

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 (Code Civil).

III. Electricité et téléphone

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés en souterrain, de même que les raccordements des constructions qui doivent être soit souterrains à partir des réseaux publics, soit encastrés dans les façades ou placés sous les déshors de toiture.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

IV. Installations, ouvrages et dispositifs liés aux installations de télécommunications et télédiffusion

Les poteaux et pylônes de plus de 12 m au-dessus du sol sont interdits.

V – Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et des containers adaptés au tri sélectif, ainsi qu'une aire de présentation de ces containers à proximité de la voie empruntée par les véhicules de collecte, pourront être exigés et ils devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Article 5 - UF - Superficie minimale des terrains constructibles

Cet article est sans objet.

Article 6 - UF - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et voies ouvertes à la circulation publique

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :
 - . 100 m s'il s'agit d'habitat, 75 m s'il s'agit d'activités, à partir de l'axe de l'A51
 - . 25 m pour les activités et l'habitat lié aux activités, à partir de l'axe de la RD 1085,
 - . 10 m à partir de l'axe des autres voies existantes ou futures, **sauf en UF1** où les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 1,5 m des voies.
- A l'intérieur des marges de recul éventuellement portées au document graphique, les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchements, poutres, débords de toitures... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.
- Dans le cas de surélévations des bâtiments existants, l'alignement existant sera conservé.
- Dans le cas d'opérations de réhabilitation, le respect de l'alignement existant pourra être imposé.
- Les règles de distance ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter, pour tout ou partie, en limite, ou en retrait, ou au contact de ces voies et emprises publiques et voies ouvertes à la circulation publique, en fonction des particularités du site d'implantation et des contraintes techniques et fonctionnelles spécifiques à l'activité du service public et/ou collectif concerné.

Article 7 - UF - Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 2,0 mètres des limites séparatives de l'unité foncière.
- A l'intérieur de la marge de recul, les éléments architecturaux tels que : balcons, emmarchements, poutres pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.

Disposition particulière :

- Si une construction ou installation est déjà implantée sur la limite séparative d'une unité foncière immédiatement voisine : une construction ou installation nouvelle peut l'être également, à condition de s'accoler à la précédente, dans un souci d'harmonie.
- Entre deux unités foncières contiguës, les constructions pourront être mitoyennes dans le cas d'une opération unique.
- Les règles de distance ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter, pour tout ou partie, en limite, ou en retrait, ou en contact, de ces limites séparatives, tous éléments de construction pris en compte, sans débords ni surplombs, en fonction des particularités du site d'implantation et des contraintes techniques et fonctionnelles spécifiques à l'activité du service public et/ou collectif concerné.

Article 8 - UF - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairage, de salubrité de sécurité, etc...

La largeur de cet espace ne sera jamais inférieure à 4 mètres.

Article 9 - UF - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions existantes et projetées ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le cas de lotissements, le coefficient d'emprise défini ci-avant s'applique à chaque lot.

Article 10 - UF - Hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée comme il est dit à l'article 10 du Préambule.

La hauteur ne doit pas excéder 8 m au point le plus haut de la construction, non compris les ouvrages techniques.

Article 11 - UF - Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords, prescriptions de protection

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

Tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit s'intégrer à l'existant et présenter une bonne adaptation au sol.

Tout projet doit prendre en compte une certaine unité architecturale (forme, volume, choix des matériaux et des couleurs).

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.

Caractéristiques dominantes des constructions :

Rappel : ces indications ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages publics d'infrastructures et de superstructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Toitures : les toitures doivent être adaptées à la typologie et à la destination des constructions.

Les toitures-terrasses ou à faible pente sont recommandées pour les constructions à usage d'activités.

Pour les autres types de constructions, elles seront traitées avec au moins deux pentes comprises entre 25 et 35 %. Une pente unique pourra être admise pour les bâtiments accolés ou adossés.

- Matériaux : tuiles canal pour les constructions classiques, bac acier ou matériaux similaires pour les constructions à usage d'activités.

- Intégration des logements : les logements séparés des constructions autorisées ne sont pas admis.

- Façades et murs extérieurs : les constructions classiques pourront être traitées en maçonnerie. Pour les locaux à usage d'activités, les bardages métalliques, les murs rideaux en verre seront autorisés.

Sur les terrains constructibles situés dans la zone UF1, le long de la RD 1085, le traitement des façades devra être réalisé avec soin, les constructions constituant la « vitrine » de la zone d'activités.

- Clôtures : elles seront d'une hauteur minimum de 1,50 m mesurée à partir du niveau du terrain naturel. Elles seront constituées d'éléments panneaux-poteaux en acier galvanisé et plastifié (de type « Axor », « Atlantis » ou similaires). Les murs bahut en maçonnerie seront admis. En limite du domaine public (voies et espaces publics, et voies ouvertes à la circulation publique), les murs bahut seront obligatoires avec une hauteur minimum de 0,20 m par rapport au niveau du terrain fini.

Dans la zone UF1, la clôture le long de la RD 1085 sera traitée sur le plan paysager avec l'implantation de haies vives composées d'essences locales. Les haies seront d'une hauteur maximale de 1,20 m.

- Publicités, enseignes, pré-enseignes et éclairage :

Ils doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière.

Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé, et notamment dans la zone UF1, le long de la RD 1085.

Article 12 - UF - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Cet article est applicable aux constructions nouvelles, aux extensions et aux changements d'affectation de locaux.

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.

Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions.

Pour les entreprises artisanales, ou commerciales, ces espaces doivent être suffisants pour assurer notamment l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.

Disposition particulière : sur les terrains situés dans la zone UF1, le long de la RD 1085, le stockage de matériaux ou matériels divers devra pas être visibles depuis la RD 1085.

Les normes minimales de stationnement par fonction sont celles définies comme suit :

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules légers correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- une place par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec au minimum deux places par établissement,

Sauf dispositions particulières précisées dans le règlement de la zone considérée, les dimensions standards d'une place de stationnement sont fixées à 5 m x 2,5 m.

Article 13 - UF - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Espaces boisés classés

Les dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés reportés et délimités sur le plan de zonage.

Espaces libres et plantations

- Dans la zone UF1, en particulier sur les terrains situés le long de la RD 1085, la préservation et le maintien de certains espaces boisés et arbres isolés existants pourra être fortement recommandée aux constructeurs, dans le cadre de l'intégration paysagère des constructions et de l'environnement général et de la perception de la zone d'activités.

- Plantations sur les aires de stationnement non couvertes : les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre à six emplacements de voiture, selon disposition du stationnement.

- Espaces libres et espaces verts à créer

Tous les espaces non bâtis et non occupés par le stationnement des véhicules doivent être aménagés et entretenus en espaces verts (engazonnement ...). L'emprise au sol totale des espaces verts aménagés et entretenus devra atteindre au moins 15 % de l'unité foncière.

En ce qui concerne les projets de construction à usage d'activités jouxtant les zones d'habitat, un traitement paysager spécifique (talutage, haies, plantations, ...) pourra être exigé afin de permettre une bonne intégration des constructions dans leur environnement.

Dans la zone UF1, une haie vive composée d'essences locales variées sera plantée le long de la RD 1085. Les haies seront d'une hauteur inférieure à 1,20 m.

Article 14 - UF - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet

Article 15 - UF – Performances énergétiques et environnementales

Des dérogations aux règles des articles 6 sauf en cas d'alignement, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques par l'extérieur des constructions, dans la limite de 0,30m.

Article 16 – UF – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AUh

Caractère dominant de la zone - Zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation et à recevoir principalement des constructions à usage d'habitat individuel.

La zone AUh est subdivisée en 4 secteurs :

- AUh1 Les Caires Nord : situé en continuité du quartier des Caires. Ce secteur, qui couvre une superficie d'environ 32 500 m², est destiné à recevoir de l'habitat individuel.
- AUh2 Fond Chaude : situé à l'amont du village, ce secteur est destiné à recevoir un habitat résidentiel de même nature que le quartier voisin des Charités ; il couvre une surface d'environ 28 000 m²
- AUh3 Les Auches : à proximité du secteur de Font Chaude, ce secteur, qui couvre une superficie d'environ 26 000 m², est destiné à un habitat résidentiel du même type que les quartiers voisins des Charités et de Fond Chaude,
- AUh4 La Lauze : ce secteur constitue une petite extension d'un hameau existant, au sud de l'A51 et couvre une superficie d'environ 8 000 m²

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs essentiels :

- la poursuite d'un développement maîtrisé de l'urbanisation périphérique du centre ancien,
- l'articulation de ces nouveaux secteurs avec les quartiers existants de la commune, en prévoyant des dispositions réglementaires similaires ou cohérentes.

Modalités de mise en œuvre de l'urbanisation :

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate des zones AUh ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones : le présent règlement définit les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées, dans les formes réglementaires :

- . soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- . soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le présent règlement. (art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

La Commune peut décider de réaliser elle-même ou d'autoriser des opérations d'urbanisme d'ensemble, sous certaines conditions, notamment la prise en charge du coût des équipements nécessaires par les opérateurs, dans le cadre de procédures opérationnelles adaptées (ZAC, lotissement, PAE...).

Pour cela, un schéma d'urbanisation sera établi le moment venu pour chaque site, adapté aux besoins exprimés et aux objectifs attendus, afin d'organiser un développement satisfaisant de l'urbanisation de ce site, dans l'espace (économie ...) et dans le temps (phasage opérationnel adapté). Les plans d'aménagement des ZAC, des lotissements ou des permis de construire d'ensemble (groupé) couvrant la totalité du secteur AUh concerné, tiennent lieu de schémas d'urbanisation, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une modification du PLU.

Ces schémas d'urbanisation devront répondre aux prescriptions et objectifs des lois d'aménagement et d'urbanisme (loi Montagne, loi Paysage, loi sur l'Eau...) et assurer l'intégration des projets dans le paysage, en prenant en compte les caractéristiques des

sites concernés et les contraintes du PLU (Emplacements réservés, espaces boisés classés ...).

Article 1 - AUh - Occupations et utilisations du sol interdites

Est interdite toute occupation et utilisation du sol incompatible avec l'orientation générale de la zone définie au paragraphe « Caractère de la zone » ci-dessus, et notamment :

- 1 – les défrichements dans les terrains classés au plan de zonage,
- 2 – les carrières,
- 3 – les terrains de camping et de caravanage et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 4 – les installations et travaux divers de type parc d'attractions, stands de tir, piste de karting, garage collectif de caravanes, dépôts de véhicules et affouillement ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
- 5 – les dépôts non liés à une activité officielle existante sur le même terrain, couverts ou non, de quelque nature que ce soit,
- 6 – les constructions à usage agricole, industriel, commercial et d'entrepôt, ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines,
- 7 – les lotissements à usage d'activités,
- 8 – les parcs résidentiels de loisirs.

Article 2 - AUh - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- 3 - les constructions à usage d'équipements publics, notamment scolaires, et d'aménagements associés,
- 4 - les aires de jeux et de sports,
- 5 - les aires de stationnement ouvertes au public,
- 6 – Les ouvrages techniques des services publics, constructions, installations et ouvrages d'infrastructures et de superstructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont autorisés dans les conditions définies aux articles 12 c) et 13 du chapitre « Dispositions générales » ci-avant.
- 7- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont admises qu'à la condition d'être conformes avec la réglementation en vigueur et d'être nécessaires au fonctionnement de la zone.
- 8 En AUh1, AUh2, AUh3 et AUh4, les constructions pourront être autorisées:
 - . Soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
 - . Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le présent règlement. (art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme) ».

Article 3 - AUh - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, et d'accès aux voies ouvertes au public

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).

Les accès et voiries doivent dans tous les cas présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie, du brancardage, de la collecte des ordures ménagères, du déneigement, etc....

Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 3,5 mètres (bande de stationnement non comprise).

II. Voiries nouvelles

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

Les voies publiques, et privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique, desservant plus de 7 lots, doivent avoir une largeur minimum de plate-forme d'une largeur minimum de 7 mètres et une largeur de chaussée de 5 mètres au moins pour les voies à double-sens, et une plate-forme de 5,5 mètres et une chaussée de 3,5 mètres au moins pour les voies à sens unique.

Les voies tertiaires (antennes), desservant 3 lots au maximum, doivent avoir une largeur minimum de plate-forme entre clôtures de 5,5 m.

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

III. Pistes cyclables et chemins piétonniers :

L'ouverture de pistes cyclables et de chemin piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer des liaisons inter-quartiers.

Article 4 - AUh - Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissements, et dispositifs de collecte des déchets urbains

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le fonctionnement de tout le secteur concerné.

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux, et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

I. Réseau d'alimentation en eau

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

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

II. Réseaux d'assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

L'assainissement individuel autonome des eaux usées n'est pas autorisé.

Les réseaux doivent être raccordés sur le réseau séparatif d'assainissement existant, ou qui sera mis en place ultérieurement.

En aucun cas, le raccordement des eaux pluviales au réseau d'eaux usées public ne sera admis.

1) Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux résiduaires industrielles)

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

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

2) Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)

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 (Code Civil).

III. Electricité et téléphone

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés en souterrain, de même que les raccordements des constructions qui doivent être soit souterrains à partir des réseaux publics, soit encastrés dans les façades ou placés sous les dépassements de toiture.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

IV. Installations, ouvrages et dispositifs liés aux installations de télécommunications et télédiffusion

Les poteaux et pylônes de plus de 12 m au-dessus du sol sont interdits.

V – Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et des containers adaptés au tri sélectif, ainsi qu'une aire de présentation de ces containers à proximité de la voie empruntée par les véhicules de collecte, pourront être exigés et ils devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Article 5 - AUh - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet, à l'exception de la zone AUh4 de La Lauze, pour laquelle il convient de se reporter aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (zonage de l'assainissement).

Article 6 - AUh - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et voies ouvertes à la circulation publique

- Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite d'emprise des voies publiques existantes et futures et à une distance au moins égale à 1 m de la limite d'emprise des voies publiques existantes et futures pour les annexes et les piscines.
- A l'intérieur de la marge de recul (indiquée ci-dessus), les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchements, poutres, débords de toitures... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.
- Dans le cas de surélévations des bâtiments existants, l'alignement existant sera conservé.
- Dans le cas d'opérations de réhabilitation, le respect de l'alignement existant pourra être imposé.
- Les règles de distance ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter, pour tout ou partie, en limite, ou en retrait, ou au contact de ces voies et emprises publiques et voies ouvertes à la circulation publique, en fonction des particularités du site d'implantation et des contraintes techniques et fonctionnelles spécifiques à l'activité du service public et/ou collectif concerné.

Article 7 - AUh - Implantation par rapport aux limites séparatives

- 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 sauf pour les annexes qui peuvent s'implanter librement à condition qu'elles n'excèdent pas 2,50 mètres de hauteur à l'égout de toiture (non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon) pour celles implantées en limite séparative ou en retrait de moins de 3 mètres des limites séparatives.
- Dans le cas de terrains en pente, la distance, comptée horizontalement entre tout point du bâtiment 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 ($D \geq H/2$).
- A l'intérieur de la marge de recul (indiquée ci-dessus), les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchements, poutres, débords de toitures... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.
- Les règles de distance ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter, pour tout ou partie, en limite, ou en retrait, ou en contact, de ces limites séparatives, tous éléments de construction pris en compte, sans débords ni surplombs, en fonction des particularités du site d'implantation et des contraintes techniques et fonctionnelles spécifiques à l'activité du service public et/ou collectif concerné.

Article 8 - AUh - 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 au moins être égale à la différence d'altitude entre ces deux points (D supérieur ou égal à H), sans pouvoir être inférieure à 3,5 m à l'exception des annexes qui pourront s'implanter librement.

Article 9 - AUh - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions projetées ne peut excéder :

- En AUh1 et AUh4 : 50 % de la superficie de l'unité foncière,
- En AUh2 et AUh3 : 35 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le cas de lotissements, les coefficients d'emprise définis ci-avant s'appliquent à chaque lot.

Annexes : Chaque annexe est limitée à une emprise au sol de 30m² et 50m² pour les piscines.

Cabanon / Abris de jardin : Chaque cabanon / abris de jardin est limité à une emprise au sol de 10m².

Article 10 - AUh - Hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée comme il est dit à l'article 10 du Préambule.

La hauteur ne doit pas excéder 6 m à l'égout du toit, et 9 m au point le plus haut de la construction, non compris les ouvrages techniques.

Dans la zone AUh4, la hauteur ne doit pas excéder 9 m à l'égout du toit, et 12 m au point le plus haut de la construction, non compris les ouvrages techniques.

Article 11 - AUh - Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords, prescriptions de protection

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

Tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit s'intégrer à l'existant et présenter une bonne adaptation au sol.

Tout projet doit prendre en compte une certaine unité architecturale (forme, volume, choix des matériaux et des couleurs).

Caractéristiques dominantes des constructions à usage d'habitat :

Rappel : ces indications ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages publics d'infrastructures et de superstructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Rappel : Les bâtiments et ilots identifiés au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions de l'article 20 édictées aux dispositions générales du présent règlement.

- Toitures : d'une manière générale, les toitures présenteront au moins 2 pentes comprises entre 25 et 35 %, composées de matériaux conformes à la dominante de la zone. Par ailleurs, des pentes de toitures différentes sont admises pour les annexes.

Les toitures-terrasses pourront être admises sur les constructions annexes sur justifications techniques. Un seul versant pourra être admis pour les constructions accolées.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les pergolas, vérandas et serres de jardin sous réserve que ces dispositifs soient en harmonie avec les constructions existantes et l'environnement

Ouvertures : elles seront en harmonie avec l'architecture locale.

Châssis et lucarnes seront adaptés au volume de la construction.

- Façades : elles doivent présenter une unité architecturale en harmonie avec l'existant. L'aspect bois est autorisé uniquement sur 20% de chacune des façades.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les pergolas, vérandas et serres de jardin sous réserve que ces dispositifs soient en harmonie avec les constructions existantes et l'environnement

- Adaptation au sol : tout projet respectera le terrain naturel de manière à limiter les mouvements de sol excessifs ou la construction de soutènement de hauteur supérieure à 3 m.

- Clôtures : leur hauteur n'excèdera pas 1.50 m mesuré à partir du niveau du terrain naturel

Elles seront soit en simple grillage rigide, soit d'un dispositif à clair voie, soit mixtes avec mur bahut surmonté de grillage rigide ou d'un dispositif à clair voie.

Le tout sera traité au plan paysager. Les haies vives seront d'une hauteur inférieure à 2 m.

Les dispositifs en mur-bahut sont obligatoires en limite d'emprise sur les voies et espaces publics et sur les voies ouvertes à la circulation publique.

- Annexes : elles devront être construites dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal pour s'harmoniser avec lui, sauf pour les cabanons / abris de jardins qui pourront être d'aspect 100 % bois, dans la limite de 10 m² d'emprise au sol et de surface de plancher présentant cet aspect sur l'unité foncière.

Article 12 - AUh - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Cet article est applicable aux constructions nouvelles, aux extensions et aux changements d'affectation de locaux.

Il ne s'applique pas aux logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat pour lesquels il est fait application du Décret du 1er avril 1999.

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.

Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions.

Pour les entreprises artisanales, ou commerciales, ces espaces doivent être suffisants pour assurer notamment l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.

Les normes minimales de stationnement des véhicules légers par fonction sont les suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation (et les gîtes), une place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.

Sauf dispositions particulières, les dimensions standards d'une place de stationnement opérationnel pour véhicule léger sont fixées à 5 m x 2,5 m.

Article 13 – AUh - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Espaces boisés classés

Les dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés reportés et délimités sur le plan de zonage.

Espaces libres et plantations

- Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise de 8 mètres au moins doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée minimum. Le nombre et la variété des arbres et plantation seront déterminés en accord avec la commune.

- Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture.

- Espaces libres et espaces verts à créer

30 % au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain aménagé en espace vert.

Coefficient de pleine terre

Le CPT correspond au rapport entre les surfaces de pleine terre et la surface de l'unité foncière.

$$\text{CPT} = \frac{\text{Surface de pleine terre}}{\text{Surface de l'unité foncière}}$$

Le Coefficient de Pleine Terre minimal exigé diffère selon la taille de l'unité foncière :

Pour les unités foncières inférieures à 500 m² CPT = 0,15

Pour les unités foncières entre 501 m² et 700 m² CPT = 0,25

Pour les unités foncières supérieures à 701 m² > CPT = 0,35

⇒ Ex. pour une parcelle de 400 m² :

400 x 0,15 = 60 m² de pleine terre minimum

Article 14 - AUh - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet

Article 15 - AUh – Performances énergétiques et environnementales

Des dérogations aux règles des articles 6 sauf en cas d'alignement, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques par l'extérieur des constructions, dans la limite de 0,30m.

Article 16 – AUh – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

ZONE AUa

Caractère dominant de la zone : zone d'urbanisation future à vocation d'activités.

Dans sa majeure partie, la zone est destinée à une zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques, située au débouché de l'A51 dans le secteur de Gandière, et pour une petite partie à une zone à vocation d'activités artisanales, partiellement urbanisée, située à proximité du centre du village, dans le quartier de la Bonne-Mère.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs essentiels :

- de développer les activités économiques de la commune, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, prévoyant notamment la réalisation des équipements d'infrastructures indispensables.
- de valoriser le site de Gandière, qui constitue la « Porte d'entrée Sud du Département » au débouché de l'A51,
- d'offrir une zone d'activités artisanales de desserrement à proximité du village.

Cette zone se divise en 3 secteurs, dont les deux premiers concernent le site de Gandière :

- Le secteur AUa1 (d'une superficie d'environ 11,36 ha), a vocation à recevoir des constructions destinées plus particulièrement aux activités de type : bureaux, locaux d'activités commerciales, services, laboratoires, établissements industriels spécifiques à forte valeur ajoutée, locaux d'accompagnement des activités (centres de formation, équipements hôteliers et d'hébergement collectif), etc ... Dans les secteurs proches du rond-point d'accès à l'autoroute, les terrains ont plus particulièrement vocation à recevoir des constructions destinées à l'accueil de la zone économique : bureau d'accueil et d'information, établissements hôteliers et de restauration, etc...
- Le secteur AUa2, (d'une superficie d'environ 4,26 ha) essentiellement destiné à recevoir des constructions pour des activités secondaires et de logistique, ainsi que des locaux d'activités commerciales.
- Le secteur AUa3, dit de la Bonne-Mère (d'une superficie d'environ 1,96 ha), destiné à recevoir des constructions pour des activités artisanales locales.

Modalités de mise en œuvre de l'urbanisation :

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate des zones AUe ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones : le présent règlement définit les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées, dans les formes réglementaires :

- . soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- . soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par le plan d'aménagement et de développement durable et le présent règlement. (art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

La Commune peut décider de réaliser elle-même ou d'autoriser des opérations d'urbanisme d'ensemble, sous certaines conditions, notamment la prise en charge du coût des équipements nécessaires par les opérateurs, dans le cadre de procédures opérationnelles adaptées (ZAC, lotissement, PAE...).

Pour cela, un schéma d'urbanisation sera établi le moment venu pour chaque site, adapté aux besoins exprimés et aux objectifs attendus, afin d'organiser un développement satisfaisant de l'urbanisation de ce site, dans l'espace (économie ...) et dans le temps (phasage opérationnel adapté). Les plans d'aménagement des ZAC, des lotissements ou des permis de construire d'ensemble (groupé) couvrant la totalité du secteur AUe concerné, tiennent lieu de schémas d'urbanisation, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une modification du PLU.

Ces schémas d'urbanisation devront répondre aux prescriptions et objectifs des lois d'aménagement et d'urbanisme (loi Montagne, loi Paysage, loi sur l'Eau...) et assurer l'intégration des projets dans le paysage, en prenant en compte les caractéristiques des sites concernés et les contraintes du PLU (Emplacements réservés, espaces boisés classés ...).

Article 1 - AUa - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol incompatibles avec l'orientation générale de la zone définie au paragraphe « Caractère de la zone » ci-dessus, et notamment :

- 1 – les défrichements dans les terrains classés au plan de zonage,
- 2 – les carrières,
- 3 – les terrains de camping et de caravanage et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 4 – les installations et travaux divers de type parc d'attractions, stands de tir, piste de karting, garage collectif de caravanes, dépôts de véhicules et affouillement ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
- 5 – les dépôts non liés à une activité officielle existante sur le même terrain (ou à proximité immédiate), couverts ou non, de quelque nature que ce soit,
- 6 – les constructions à usage d'habitation, à l'exception des locaux comportant du logement lié au gardiennage et à la surveillance des locaux d'activités,
- 7 – les parcs résidentiels de loisirs.

à l'exception de :

- 8 - de l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes
- 9 - des constructions à usage d'équipements publics et/ou collectifs,
- 10 - des constructions et installations complémentaires et nécessaires au fonctionnement de la gestion des activités économiques de la zone tels que : équipements techniques, poste de garde, équipements techniques de surveillance, hôtels et équipements hôteliers, restaurants, établissements de formation, etc...
- 11 - des constructions destinées aux différentes activités et occupations définies au paragraphe « Caractère dominant de la zone » ci-avant.

Article 2 - AUa - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1 – dans les secteurs AUa1 et AUa2 les constructions ne sont autorisées que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble et après réalisation des équipements d'infrastructures indispensables (voiries et réseaux divers) mentionnés à l'article 4 ci-après, selon un phasage accepté par la Commune,
- 2 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- 3 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- 4 – les affouillements et exhaussements de sols conformément à l'article R.442.2 alinéa c du Code de l'Urbanisme,
- 5 – les logements de fonction ne sont autorisés qu'à condition d'être impérativement liés au fonctionnement, à la surveillance ou à la sécurité et à la protection de l'activité, et dans la limite d'une surface de plancher maximale de 100 m2 par unité d'activité réalisée.
- 6 - les aires de jeux et de sports,
- 7 - les aires de stationnement ouvertes au public,

8 - les ouvrages techniques des services publics, constructions, installations et ouvrages d'infrastructures et de superstructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont autorisés dans les conditions définies aux articles 12 c) et 13 du chapitre « Dispositions générales » ci-avant.

9- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont admises qu'à la condition d'être conformes avec la réglementation en vigueur et d'être nécessaires au fonctionnement de la zone.

10- Les constructions autorisées précédemment et concernées par les courbes de bruit de l'aérodrome de Gap-Tallard devront respecter les prescriptions de l'article L.147-6 du Code de l'Urbanisme en ce qui concerne les règles d'isolation acoustique.

Article 3 - AUa - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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 ...).

Les accès et voiries doivent dans tous les cas présenter des caractéristiques permettant, non seulement de satisfaire aux besoins des activités prévues (y compris les véhicules lourds), mais également aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie, du brancardage, de la collecte des ordures ménagères, du déneigement, etc.... Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 4 mètres (bande de stationnement non comprise).

II. Voiries nouvelles

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

Les voies principales à double sens doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 13 mètres et une largeur de chaussée de 6 mètres au moins.

Les voies secondaires à double sens doivent avoir une largeur minimum de plate-forme d'une largeur minimum de 10 mètres et une largeur de chaussée de 6 mètres au moins.

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

III. Pistes cyclables et chemins piétonniers :

La réalisation de pistes cyclables et de chemin piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer des liaisons inter-quartiers.

Article 4 - AUa Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, et dispositifs de collecte des déchets urbains

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le fonctionnement de tout le secteur concerné. Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux, et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

I. Réseau d'alimentation en eau

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

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

II. Réseaux d'assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

L'assainissement individuel autonome des eaux usées n'est pas autorisé.

Les réseaux doivent être raccordés sur le réseau séparatif d'assainissement existant, ou qui sera mis en place ultérieurement.

En aucun cas, le raccordement des eaux pluviales au réseau d'eaux usées public ne sera admis.

1) Eaux usées (eaux usées domestiques)

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

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

2) Eaux usées (eaux résiduelles industrielles)

Les rejets industriels sont autorisés dans les réseaux publics d'eaux usées, si ces effluents sont pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Il appartiendra aux services sanitaires de déterminer si ces règles sont assimilables aux eaux vannes. Tout rejet d'eaux résiduelles industrielles dans les fossés est formellement interdit.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

3) Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)

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 (Code Civil).

III. Electricité et téléphone

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés en souterrain, de même que les raccordements des constructions qui doivent être soit souterrains à partir des réseaux publics, soit encastrés dans les façades ou placés sous les dépassements de toiture.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

Si les locaux techniques destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement de la zone ou à la distribution d'énergie ne peuvent être intégrés à une construction, ils doivent l'être dans la composition générale du plan de masse, comme une construction indépendante soumise à toutes les dispositions du présent règlement.

IV. Installations, ouvrages et dispositifs liés aux installations de télécommunications et télédiffusion

Les poteaux et pylônes de plus de 12 m au-dessus du sol sont interdits. Dans tous les cas, les projets d'implantation et leur installation doit faire l'objet d'une concertation préalable avec l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou l'autorisation de travaux.

V – Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et des containers adaptés au tri sélectif, ainsi qu'une aire de présentation de ces containers à proximité de la voie empruntée par les véhicules de collecte, pourront être exigés et ils devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Article 5 - AUa - Superficie minimale des terrains constructibles

Cet article est sans objet.

Article 6 - AUa - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et voies ouvertes à la circulation publique

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques existantes et projetées.
- A l'intérieur de cette marge de recul, les éléments architecturaux pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.
- Des implantations autres peuvent être admises pour les installations et constructions de faible importance, nécessaires à la sécurité et au gardiennage des entreprises (poste de contrôle, bureau de gardien ...)
- Les règles de distance ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter, pour tout ou partie, en limite, ou en retrait, ou au contact de ces voies et emprises publiques et voies ouvertes à la circulation publique, en fonction des particularités du site d'implantation et des contraintes techniques et fonctionnelles spécifiques à l'activité du service public et/ou collectif concerné.

Article 7 - AUa - Implantation par rapport aux limites séparatives

Disposition générale :

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

Dispositions particulières :

- Les règles de distance ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter, pour tout ou partie, en limite, ou en retrait, ou en contact, de ces limites séparatives, tous éléments de construction pris en compte, sans débords ni surplombs, en fonction des particularités du site d'implantation et des contraintes techniques et fonctionnelles spécifiques à l'activité du service public et/ou collectif concerné.
- Entre deux unités foncières contiguës, les constructions pourront être mitoyennes dans le cas d'une opération unique.

Article 8 - AUa - 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 au moins être égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($D \geq H$), sans pouvoir être inférieure à 3 m, pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence, ainsi que de bonnes conditions d'éclairage, de salubrité, de sécurité, etc...

Article 9 - AUa - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées sur une même unité foncière ne peut excéder 50% de l'unité foncière.

Article 10 - AUa - Hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée comme il est dit à l'article 10 du Préambule.

Dans les secteurs de Gandière, la hauteur maximale est limitée par les servitudes aéronautiques et radioélectriques de l'aérodrome de Gap-Tallard.

La hauteur ne doit pas excéder 10 m au point le plus haut de la construction, non compris les ouvrages techniques.

Ponctuellement, dans les secteurs de Gandière, un dépassement jusqu'à 12 m pourra être admis sur une surface limitée (de l'ordre de 1/5^{ème} de l'emprise) pour des bâtiments justifiant une typologie particulière du fait de l'activité exercée.

Article 11 - AUa - Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords, prescriptions de protection

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

Tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit s'intégrer à l'existant et présenter une bonne adaptation au sol.

Tout projet doit prendre en compte une certaine unité architecturale (forme, volume, choix des matériaux et des couleurs).

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.

Caractéristiques dominantes des constructions :

Rappel : ces indications ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages publics d'infrastructures et de superstructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toitures : les toitures doivent être adaptées à la typologie et à la destination des constructions.

Les toitures-terrasses ou à faible pente ($\leq$ à 10 %) masquées par des avancées en corniche sont recommandées pour les constructions à usage d'activités.

Pour les autres types de constructions, les toitures seront traitées avec au moins deux pentes comprises entre 25 et 35 %. Une pente unique pourra être admise pour les bâtiments accolés ou adossés.

Matériaux de toitures : bac acier ou matériaux d'aspect similaire pour les constructions à usage d'activités, tuiles canal pour les constructions classiques,

Intégration des logements autorisés : les logements séparés des constructions autorisées ne sont pas admis.

Façades et murs extérieurs : Pour les locaux à usage d'activités, les bardages métalliques, les murs-rideaux en verre seront autorisés. Les constructions classiques pourront être traitées en maçonnerie.

Clôtures : elles seront d'une hauteur minimum de 1,50 m mesurée à partir du niveau du terrain naturel. Elles seront constituées d'éléments panneaux-poteaux en acier galvanisé et plastifié (de type « Axor », « Atlantis » et similaires). Les murs bahut en maçonnerie seront admis. En limite du domaine public (voies et espaces publics, et voies ouvertes à la circulation publique), les murs bahut seront obligatoires avec une hauteur minimum de 0,20 m par rapport au niveau du terrain fini.

- Publicités, enseignes, pré-enseignes et éclairage :

Rappel : dans les secteurs AUa de Gandière, tout projet d'enseignes, d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé, notamment en raison de la proximité de l'aérodrome de Gap-Tallard.

Un cahier des charges de signalétique pourra être défini à l'échelle de la zone pour assurer une qualité d'ensemble.

Article 12 - AUa - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.

Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions.

Ces espaces doivent être suffisants pour assurer notamment l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.

Les normes minimales de stationnement par fonction sont les suivantes :

- Véhicules légers :

- . pour les constructions à usage de bureaux, de commerces, de services et de bâtiments publics, une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher (y compris aires de manœuvre, mais hors voies d'accès), avec au minimum 1 emplacement fonctionnel pour 40 m2 de surface de plancher.
- . pour les établissements hôteliers, 1,1 place de stationnement par chambre,
- . pour les restaurants, une place par tranche de 10 m2 de surface de salle affectée à la restauration,
- . pour les établissements industriels, d'activités de transports et artisanaux, une place par tranche de 80 m2 de surface de plancher, sans pouvoir être inférieur à deux places par établissement.
- . pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement de fonction autorisé.
- . pour les salles de spectacles ou de réunions, une place pour 3 spectateurs (toutefois, cette norme peut-être diminuée pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars).

Sauf dispositions particulières précisées dans le règlement de la zone considérée, les dimensions standards indicatives d'une place de stationnement opérationnel pour véhicule léger sont fixées à 5 m x 2,5 m.

Nota : Les normes indiquées ci-dessus pourront, le cas échéant, être étudiées au cas par cas, et adaptées dans le cadre des Cahiers des Charges de Cession de Terrains qui seront établis à l'occasion de chaque cession de lot, afin de s'adapter réellement aux caractéristiques et contraintes liées à l'activité concernée.

- Autocars, camions, et autres véhicules utilitaires :

Les circulations, aires de manœuvre et de stationnement doivent être adaptés aux usages et aux activités exercées sur l'unité foncière.

- Deux roues :

Des emplacements pour deux-roues (cycles et 2 roues motorisés) devront être proportionnés à la nature du projet.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article 13 - AUa - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Espaces boisés classés

Cette zone n'est pas concernée par la présence d'espaces boisés classés.

Espaces privés (unité foncière) :

L'emprise au sol totale des espaces verts aménagés et entretenus devra atteindre au moins 10 % de l'unité foncière.

De plus, dans les marges de recul situées le long des voies et emprises publiques, des espaces verts devront être réalisés sur une bande d'une largeur minimale de 2,5 mètres.

- Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre à six emplacements de véhicules, suivant disposition et organisation du parking.

- Espaces libres et espaces verts à créer

Un traitement paysager spécifique (talutage, haies, plantations....) sera être exigé afin de permettre une bonne intégration des constructions dans leur environnement.

Espaces communs :

De manière générale, les voies principales doivent être plantées sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de grand développement : il pourra être exigé un minimum de 10 arbres par hectomètre de voie. Les voies secondaires seront plantées au moins sur l'un des côtés de la chaussée.

Article 14 - AUa - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet

Article 15 - AUa – Performances énergétiques et environnementales

Des dérogations aux règles des articles 6 sauf en cas d'alignement, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques par l'extérieur des constructions, dans la limite de 0,30m.

Article 16 – AUa – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Caractère de la zone

La zone A concerne les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont les seules autorisées dans cette zone.

La zone concerne les terrains agricoles de la commune, situés pour la majeure partie aux lieux-dits les Albergements et Gandière. Ces terres sont essentiellement occupées par une activité arboricole.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectifs essentiels de protéger et de permettre le développement de l'activité agricole du site, et par conséquent de pouvoir autoriser les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Article 1 - A - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1 - Les défrichements dans les Terrains Classés au plan de zonage.
- 2 - Les carrières et les stations de traitement des ordures ménagères,
- 3 - Les terrains de camping et caravanage et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les installations et travaux divers de type, piste de karting, garages collectifs de caravanes, dépôts de véhicules, et affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 5 - Les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit, à l'exception des matériaux nécessaires aux activités agricoles et de ceux éventuellement autorisés sous conditions à l'article A 2.
- 6 - Les constructions et lotissements à usage d'activités.
- 7 - Les installations classées, à l'exception de celles directement liés à l'activité agricole.
- 8 - Les parcs résidentiels de tourisme, les parcs d'attraction.
- 9 - Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles admises à l'article A2.
- 10 - les points de distribution de carburants.

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

1 - En ce qui concerne les constructions à usage d'habitation, sont autorisés sous conditions :

- les aménagements, extensions et reconstructions des bâtiments existants d'habitation des exploitants agricoles, à condition qu'il n'y ait pas de création de logements nouveaux, et dans la limite de 40 m² surface de plancher.
- les constructions d'habitation, à condition qu'elles soient destinées exclusivement au logement de fonction de l'exploitant agricole, et le cas échéant au logement des salariés agricoles : dans ce dernier cas, ces constructions doivent trouver leur place en priorité dans les bâtiments existants du siège d'exploitation ou en continuité de ces bâtiment,

ou, si ce n'est pas possible, la construction devra former un ensemble cohérent avec les bâtiments du siège d'exploitation.

- la réalisation d'aménagements accessoires tels que des gîtes ruraux, chambres d'hôtes, un local sur le lieu de l'exploitation pour permettre la vente des produits de la ferme..., dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole, en demeurent l'accessoire, ou en constituent un complément économique nécessaire. Ces constructions doivent trouver leur place en priorité dans les bâtiments existants du siège d'exploitation ou en continuité de ces bâtiments, ou, si ce n'est pas possible, la construction devra former un ensemble cohérent avec les bâtiments du siège d'exploitation.
- la reconstruction après sinistre, à condition que la construction ait été régulièrement édifiée, qu'il n'y ait pas changement de destination du bâtiment, que la reconstruction se fasse à l'identique, que ce sinistre ne soit pas lié à un risque naturel identifié (inondation, glissement de terrain, ...), que les biens soient protégés de la crue centennale du torrent du Rousine et que les personnes soient protégées de la crue historique par un niveau refuge d'au moins 20 m2 situé au-dessus des plus hautes eaux connues.

2 - En ce qui concerne les constructions à usage agricole, sont admis :

- Les constructions agricoles, à condition qu'elles soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole et ne sont destinés à servir que
 - pour le stockage de matériel ou de produits
 - pour la production, le stockage, le conditionnement ou la première transformation des denrées
 - pour les divers usages nécessaires à l'activité (locaux sanitaires, etc...)
- les extensions des constructions nécessaires aux activités existantes, à condition d'être attenantes au bâtiment principal, dans la limite de 50% de la surface de plancher et de l'emprise au sol ne constituant pas une surface de plancher existante à la date d'approbation de la révision du PLU, et sans pouvoir excéder 250 m2.

3 - Les ouvrages techniques des services publics, constructions, installations et ouvrages d'infrastructures et de superstructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont autorisés dans les conditions définies aux articles 12 c) et 13 du chapitre « Dispositions générales » ci-avant, de même que les constructions, installations, dépôts et travaux de toutes natures nécessaires au fonctionnement du service autoroutier : constructions à usage de sanitaires, équipements d'infrastructures, transformations, extensions ou reconstructions des bâtiments existants liés au service autoroutier.

4 - Concernant les risques naturels et plus particulièrement les torrents traversant la zone, par mesure de prudence, des marges de recul, libres de toute occupation même temporaire (y compris les clôtures), sont à prévoir, par rapport aux sommets des berges :

- 8 m pour le Font Chaude et le Masseboeuf
- 6 m pour la Combe Sauve et le Serre la Beaume.

Pour les autres appareils (ravines, rases, canaux ...) il sera fait application du Code Rural.

5 - Certaines constructions et installations particulières telles que haras, chenils, parcs animaliers, sous réserve qu'elles soient suffisamment éloignées des lieux habités des zones urbaines et à urbaniser et qu'elles ne les affectent pas par des nuisances de bruits, d'odeurs ...

Article 3 - A - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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).

Les accès et voiries doivent dans tous les cas présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie, du brancardage, de la collecte des ordures ménagères, du déneigement, etc....

Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 3,5 mètres (bande de stationnement non comprise).

II. Voiries nouvelles

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et aménagées en conséquence. Elles doivent s'intégrer correctement au schéma général de circulation.

Voies en impasse : la partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

Toute ouverture de voie nouvelle privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

Article 4 - A - Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissements, et dispositifs de collecte des déchets urbains

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le fonctionnement de tout le secteur concerné.

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux, et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

I. Réseau d'alimentation en eau

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

II. Réseaux d'assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Ces réseaux doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau séparatif d'assainissement existant ou qui sera mis en place ultérieurement.

En aucun cas, le raccordement des eaux pluviales au réseau d'eaux usées public ne sera admis.

Dans les secteurs non raccordés, où le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées n'est pas prévu à court terme, les constructions devront se conformer aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement.

Pour les secteurs non desservis par les réseaux publics collecteurs d'eaux usées, les dispositifs d'assainissement individuels sont autorisés et doivent être déterminés par rapport à la nature du sol et conformes aux normes en vigueur.

1) Eaux usées (eaux usées domestiques)

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

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

Pour les secteurs non desservis par les réseaux publics collecteurs d'eaux usées, les dispositifs d'assainissement individuels peuvent être autorisés et doivent être déterminés par rapport à la nature du sol et conformes aux normes en vigueur. (Se reporter au Schéma Directeur d'Assainissement).

2) Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales s'il existe.

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 (Code Civil).

Pour les secteurs non desservis par les réseaux publics collecteurs d'eaux pluviales, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales peuvent être autorisés s'ils ne présentent pas de risque pour le milieu naturel.

III. Electricité et téléphone

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

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés en souterrain, de même que les raccordements des constructions qui doivent être soit souterrains à partir des réseaux publics, soit encastrés dans les façades ou placés sous les déshors de toiture.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

IV. Installations, ouvrages et dispositifs liés aux installations de télécommunications et télédiffusion

Les poteaux et pylônes de plus de 12 m au-dessus du sol sont interdits.

V – Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Article 5 - A - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé, sauf dans les secteurs couverts par le Schéma Directeur d'Assainissement, pour lesquels il conviendra de respecter les prescriptions dudit Schéma.

Article 6 - A - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et voies ouvertes à la circulation publique

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :

- . 35 m au moins de l'axe des routes à grande circulation ;
- . 15 m au moins de l'axe des routes départementales
- . 15 m au moins par rapport à l'axe des autres voies ;

Lorsqu'une marge de reculement est portée au document graphique, elle se substitue à ces retraits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement sans changement sensible de volume d'un bâtiment non frappé d'alignement existant à la date de l'établissement du PLU et pour la reconstruction d'un bâtiment sinistré n'apportant pas de gêne à la circulation.

- Les règles de distance ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone, qui

peuvent s'implanter, pour tout ou partie, en limite, ou en retrait, ou au contact de ces voies et emprises publiques et voies ouvertes à la circulation publique, en fonction des particularités du site d'implantation et des contraintes techniques et fonctionnelles spécifiques à l'activité du service public et/ou collectif concerné, et notamment les constructions et installations liées à l'exploitation du service autoroutier.

Article 7 - A - Implantation par rapport aux limites séparatives

- Toute extension de construction à usage d'habitation 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 4 mètres.
- Toute construction nouvelle destinée à un usage autre que celui d'habitation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 4 m.
- Les piscines non couvertes seront implantées à une distance minimum de 1,50 m des limites séparatives.
- Les règles de distance ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter, pour tout ou partie, en limite, ou en retrait, ou en contact, de ces limites séparatives, tous éléments de construction pris en compte, sans débords ni surplombs, en fonction des particularités du site d'implantation et des contraintes techniques et fonctionnelles spécifiques à l'activité du service public et/ou collectif concerné.

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

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairage, de salubrité de sécurité, etc...

La largeur de cet espace ne sera jamais inférieure à 4 mètres, sauf entre serres où elle n'est pas réglementée.

Article 9 - A - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Toutefois, l'emprise au sol des abris de jardin autorisés ne devra pas dépasser 6 m².

Article 10 - A - Hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée comme il est dit à l'article 10 du Préambule.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation (cas des extensions) ne peut excéder 10 m.

Non réglementée pour les constructions à usage agricole.

Article 11 - A - Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords, prescriptions de protection

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

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.

Caractéristiques dominantes des constructions à usage d'habitation :

- Volumes : l'ensemble des constructions devra former une unité de composition architecturale cohérente.

D'une manière générale, les constructions seront regroupées, les annexes seront accolées ou intégrées au volume principal.

Toute construction déconnectée de l'unité de composition architecturale devra être motivée par des contraintes techniques ou d'implantation (nuisances, topographie, configuration de la parcelle ...). Un accompagnement paysager devra agrémenter le plan masse pour en renforcer les liens.

- Toitures :

Orientation : les faîtages doivent prendre en compte l'existant et s'intégrer dans les lignes du paysage.

En règle générale, les toitures des constructions à usage d'habitation, seront au moins à 2 pentes comprises entre 25 et 35%, composées de matériaux conformes à la dominante de la zone. Un seul versant pourra être admis pour les constructions accolées. Les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles de couleur ocre de même aspect, ou de matériaux d'aspect équivalent.

- Façades : elles seront en harmonie avec l'architecture locale et rurale

- Ouvertures en façades : elles seront à dominante verticale et en harmonie avec l'architecture adoptée.

- Menuiseries : pour les constructions à usage d'habitation les menuiseries se rabattront en façades. Les volets roulants ne seront admis qu'à titre exceptionnel, en cas de difficultés techniques avérées.

- Adaptation au sol : tout projet respectera le terrain naturel de manière à limiter les mouvements de sol excessifs ou la construction de soutènement de hauteur supérieure à 3 m.

- Abris de jardin : ils devront être de forme, de couleur et d'aspect permettant une bonne intégration dans le paysage et l'environnement général.

Article 12 - A - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.

Le stationnement des véhicules et les dessertes sur l'unité foncière doivent correspondre aux besoins des constructions.

Les normes minimales de stationnement des véhicules légers par fonction sont celles définies comme suit :

- pour les constructions à usage d'habitation (et les gîtes), une place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.
- pour les établissements liés à l'agriculture, d'activités de transports liées à l'agriculture, le nombre de places de stationnement sera proportionné à la nature du projet.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules légers, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires qui devront être adaptés à l'activité agricole.

Article 13 - A - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Espaces boisés classés

Les dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés reportés et délimités sur le plan de zonage.

Article 14 - A - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Toutefois les constructions à usage de logement de fonction pour les agriculteurs sont limitées à 200 m² surface de plancher.

La surface totale des constructions à usage de gîte rural et de chambres d'hôtes est limitée à 150 m² par exploitation.

Pour les extensions, aménagement et reconstructions des bâtiments existants, se reporter à l'article 2 ci-avant.

Les abris de jardin sont autorisés dans la limite de 6 m² au sol maximum.

Article 15 - A – Performances énergétiques et environnementales

Des dérogations aux règles des articles 6 sauf en cas d'alignement, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques par l'extérieur des constructions, dans la limite de 0,30m.

Article 16 – A – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONE N

Caractère de la zone

La zone N concerne les terrains qu'il convient de préserver en raison de la qualité des sites, milieux naturels, 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.

Elle recouvre d'une part les secteurs de relief qui dominent le village, et d'autre part, les espaces naturels qui bordent les torrents du secteur de Duplécis et la Durance. Elle concerne plus ponctuellement des secteurs très réduits comprenant des habitations existantes.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectif essentiel de répondre à un principe de protection, et les possibilités d'occupation des sols y sont limitées.

Article 1 - N - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les défrichements dans les Terrains Classés au plan de zonage.
- 2 - Les carrières et les stations de traitement des ordures ménagères,
- 3 - Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit, à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article N 2.
- 5 - Toutes constructions dans une emprise de 10 m par rapport aux sommets des berges des torrents et des ravins. Cette interdiction ne s'applique pas aux éventuels dispositifs de protection.
- 6 - Toutes constructions, installations ou utilisation du sol autres que celles autorisées sous conditions à l'article N 2.

Article 2 - N - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1 - sont admis les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la protection contre les inondations ou à la réhabilitation de la zone de Duplécis.
- 2 - sont autorisées les constructions ou installations à condition qu'elles soient nécessaires à la mise en valeur du milieu et des ressources naturelles et qu'elles soient compatibles avec le risque inondation, et hors des autres zones de risques identifiés (chutes de pierres, glissements de terrain),
- 3 - sont admis l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, sans changement de destination,
- 4 - sont admis l'aménagement ou la reconstruction après sinistre des constructions existantes, même si elles ne répondent pas à la vocation de la zone. Ces opérations ne sont autorisées que s'il n'y a pas changement de destination du bâtiment et si le sinistre n'est pas lié aux risques naturels ;

5 - les constructions strictement nécessaires à l'exploitation pastorale et forestière, à l'exclusion de celles destinées à de l'habitat permanent d'hébergement touristique, commercial, artisanal, agricole, et à condition qu'elles soient hors des zones de risques identifiés (chutes de pierres, glissements de terrain...).

6 - les aires de stationnement liées au service autoroutier, et à l'établissement médical du sous-secteur UB1m1, sous conditions d'un traitement paysager soigné (plantations favorisant une bonne intégration dans l'environnement ...)

7 - Les ouvrages techniques des services publics, constructions, installations et ouvrages d'infrastructures et de superstructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont autorisés dans les conditions définies aux articles 12 c) et 13 du chapitre « Dispositions générales » ci-avant, de même que les constructions, installations, dépôts et travaux de toutes natures nécessaires au fonctionnement du service autoroutier : constructions à usage de sanitaires, équipements d'infrastructures, transformations, extensions ou reconstructions des bâtiments existants liés au service autoroutier.

Article 3 - N - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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.

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

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

Sauf cas particulier, les voies routières habituellement déneigées doivent permettre une approche suffisante des matériels de lutte contre l'incendie, de la protection civile, de brancardage.

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

Article 4 - N - Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissements, et dispositifs de collecte des déchets urbains

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le fonctionnement de tout le secteur concerné.

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux, et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

I. Réseau d'alimentation en eau

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

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

II. Réseaux d'assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Ces réseaux doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau séparatif d'assainissement existant ou qui sera mis en place ultérieurement dans l'emprise des voies publiques.

En aucun cas, le raccordement des eaux pluviales au réseau d'eaux usées public ne sera admis.

1) Eaux usées (eaux usées domestiques)

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

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

2) Eaux usées (eaux résiduelles industrielles)

Les rejets industriels sont autorisés dans les réseaux publics d'eaux usées, si ces effluents sont pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Il appartiendra aux services sanitaires de déterminer si ces règles sont assimilables aux eaux vannes. Tout rejet d'eaux résiduelles industrielles dans les fossés est formellement interdit.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

3) Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)

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 (Code Civil).

III. Electricité et téléphone

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés en souterrain, de même que les raccordements des constructions qui doivent être soit souterrains à partir des réseaux publics, soit encastrés dans les façades ou placés sous les débris de toiture.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

Si les locaux techniques destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement de la zone ou à la distribution d'énergie ne peuvent être intégrés à une construction, ils doivent l'être dans la composition générale du plan de masse, comme une construction indépendante soumise à toutes les dispositions du présent règlement.

IV. Installations, ouvrages et dispositifs liés aux installations de télécommunications et télédiffusion

Les poteaux et pylônes de plus de 12 m au-dessus du sol sont interdits. Dans tous les cas, les projets d'implantation et leur installation doit faire l'objet d'une concertation préalable avec l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou l'autorisation de travaux.

Article 5 - N - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 - N - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et voies ouvertes à la circulation publique

Les constructions ou installations doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe des voies publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes, ni aux constructions et installations liées à l'exploitation du service autoroutier autorisées par l'article 2 –N ci-avant.

Article 7 - N - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter au moins à une distance égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, sans être inférieure à 6 m.

Article 8 - N - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 - N - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Article 10 - N - Hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée comme il est dit à l'article 10 du Préambule.

La hauteur ne doit pas excéder 12 m pour l'habitat, au point le plus haut de la construction, non compris les ouvrages techniques. Elle n'est pas réglementée pour les autres constructions.

Dans les zones concernées, elle devra toutefois respecter les contraintes liées aux servitudes de dégagement l'aérodrome de Gap-Tallard.

Article 11 - N - Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords, prescriptions de protection

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Caractéristiques dominantes des constructions à usage d'habitat :

Rappel : ces indications ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages publics d'infrastructures et de superstructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Volumes : d'une manière générale, la multiplicité des volumes sera évitée, en regroupant les constructions

- Toitures : d'une manière générale, les toitures présenteront au moins 2 pentes comprises entre 25 et 35 %, composées de matériaux conformes à la dominante de la zone.

Les toitures-terrasses pourront être admises sur les constructions annexes sur justifications techniques. Un seul versant pourra être admis pour les constructions accolées.

Ouvertures : elles seront en harmonie avec l'architecture locale. Châssis et lucarnes seront adaptés au volume de la construction.

- Façades : elles doivent présenter une unité architecturale en harmonie avec l'existant.

- Menuiseries : d'une manière générale, les volets se rabattront en façade. Les volets roulants ne pourront être admis qu'en cas de difficultés techniques avérées.

- Adaptation au sol : tout projet respectera le terrain naturel de manière à limiter les mouvements de sol excessifs ou la construction de soutènement de hauteur supérieure à 3 m.

- Clôtures : leur hauteur n'excèdera pas 1.50 m mesuré à partir du niveau du terrain naturel

Elles seront soit en simple grillage, soit mixtes avec mur bahut surmonté de grillage.
Le tout sera traité au plan paysager. Les haies vives seront d'une hauteur inférieure à 2 m.
Les dispositifs en mur-bahut sont obligatoires en limite d'emprise sur les voies et espaces publics et sur les voies ouvertes à la circulation publique.

Article 12 - N - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.

Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions.

Article 13 - N - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Espaces boisés classés

Les dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés reportés et délimités sur le plan de zonage.

Article 14 - N - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

L'aménagement et l'extension des installations et constructions nécessaires aux activités existantes sont autorisés dans la limite de 40% de la surface de plancher et d'emprise au sol pour les constructions ou parties de constructions ne constituant pas une "surface de plancher" existante à la date d'approbation du PLU.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisés dans la limite de 40% de surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

La surface de plancher est limitée à 10 m² pour les annexes aux constructions existantes, indépendantes de celles-ci.

Article 15 - N – Performances énergétiques et environnementales

Des dérogations aux règles des articles 6 sauf en cas d'alignement, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques par l'extérieur des constructions, dans la limite de 0,30m.

Article 16 – N – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

ANNEXE

Normes minimales de stationnement (article 12 de chaque zone)

- pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.
- pour les constructions à usage de bureaux, de commerces, avec au minimum 1 emplacement fonctionnel pour 40 m² de surface de plancher.

En outre, en zone UA aucune place de stationnement est exigée.

- pour les constructions et locaux à usage de services et de bâtiments publics : une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.
- pour les établissements hôteliers, 1,1 place de stationnement par chambre,
- pour les restaurants, une place par tranche de 10 m² de surface de salle affectée à la restauration,
- pour les établissements industriels, d'activités de transports et artisanaux, une place par tranche de 80 m² de surface de plancher, sans pouvoir être inférieur à une place par établissement.

Des emplacements pour deux-roues (cycles et 2 roues motorisés) devront être proportionnés à la nature du projet.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour l'évolution et le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires qui devront être adaptés à l'activité.

- pour les établissements hospitaliers et les cliniques, 1 place pour 2 lits.
- pour les salles de spectacles ou de réunions, une place pour 3 places de capacité d'accueil (toutefois, cette norme peut-être diminuée pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars).
- pour les établissements d'enseignement du premier degré, une place par salle de classe, du deuxième degré, deux places par salles de classe,
- pour les établissements d'enseignement supérieur et établissements d'enseignement pour adultes, 25 places de stationnement automobile pour une capacité de 100 personnes.

Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes en nombre égal à 50 % de la capacité en élèves.

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

Sauf dispositions particulières précisées dans le règlement de la zone considérée, les dimensions standards indicatives d'une place de stationnement opérationnel pour véhicule léger sont fixées à 5 m x 2,5