

# DEPARTEMENT DES HAUTES ALPES

## COMMUNE D'EMBRUN

---

### PLAN LOCAL D'URBANISME

#### REGLEMENT

- P.L.U approuvé le 28 juin 2006
- Révisions n°1, 2 et 3 approuvées le 20 juin 2007
- Modification n° 1 approuvée le 20 juin 2007
- Révisions n°4 et 5 et modification n° 2 approuvée le 2 octobre 2008
- Modification n° 3 approuvée le 5 octobre 2009
- Révisions n°7 et 8 et modification n° 4 approuvée le 16 juin 2010
- Modification n° 5 et révisions simplifiées n°9 et 10 approuvées le 22 juillet 2011
- Modification n°6 approuvée le 9 octobre 2014
- Révision allégée n°11 approuvée le 07 novembre 2023
- Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU approuvée le 07 novembre 2023

# SOMMAIRE

|   |            |
|---|------------|
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>              | <b>12</b>  |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1UA .....                          | 12         |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2UA .....                          | 18         |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3UA .....                          | 24         |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....                           | 32         |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC .....                           | 40         |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui.....                            | 48         |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT .....                           | 53         |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ .....                           | 58         |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE .....</b> | <b>67</b>  |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa .....                         | 67         |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUb .....                         | 75         |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUc .....                         | 82         |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUd .....                         | 89         |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUi .....                         | 95         |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUt .....                         | 100        |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU .....                          | 105        |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>             | <b>107</b> |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....                             | 107        |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>             | <b>112</b> |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....                             | 112        |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ns.....                            | 117        |

# TITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la Commune d'Embrun

### ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Les règles dans le présent document se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Toutefois, sont et demeurent notamment applicables sur le territoire communal :

- les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme :
  - R 111-2 : salubrité et sécurité publique
  - R 111-3 : risques naturels
  - R 111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
  - R 111-4 : desserte (sécurité des usagers) – accès - stationnement
  - R 111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement
  - R 111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire
  - R 111-21 : respect du patrimoine urbain naturel et historique
  
- les articles L 111-9, L 111-10, L 123-5, L 123-7, L 313-2 ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.
  
- les périmètres visés à l'article R 123-19 du Code de l'Urbanisme, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur la planche de zonage,
  
- les articles L 421-4 relatifs aux opérations déclarées d'utilité publique et L 421-5 relatifs aux conditions de délivrance du permis de construire au regard de la capacité des réseaux de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité, à desservir une construction projetée,
  
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du plan local d'urbanisme.
  
- les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, codifiées dans les articles L 146-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, et notamment son décret d'application n° 89-694 du 20 Septembre 1989 codifié dans l'article R 146-1 dudit Code,
  
- les dispositions de la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, codifiées dans les articles L 145-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
  
- les dispositions de l'article 52 de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, codifié dans l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme,
  
- les dispositions relatives aux "périmètres sensibles" définies en application de l'article R. 142-2 de Code de l'Urbanisme et qui recouvrent l'ensemble du territoire communal (arrêté ministériel du 24 novembre 1975),
  
- les dispositions de l'article 26 de la loi 83.8 du 7 Janvier 1983 et nonobstant les dispositions du présent PLU, en particulier celles concernant les espaces boisés classés, autorisant, sur les terrains militaires, la construction d'installations militaires opérationnelles de défense, de surveillance, de transmission et de détection, ainsi que des installations minimales annexes nécessaires à leur protection et leur gardiennage,
  
- les dispositions de l'article 44 de la loi 85.1273 du 4 Décembre 1985 reprises dans l'article L 311-1 du Code forestier prévoyant que les opérations ayant pour conséquence d'entraîner la destruction de l'état boisé d'un terrain, ne sont pas soumises à autorisation de défrichement, lorsqu'elles sont entreprises en application d'une servitude d'utilité publique et

notamment les servitudes défensives, champ de vue, et servitude dégagement.

- les règles spécifiques des lotissements. Elles s'appliquent en concomitance avec celles du plan local d'urbanisme.
- les lotissements qui ont demandé le maintien de ces règles spécifiques sont répertoriés en annexe au présent règlement.
- les périmètres visés à l'article R. 123-13 qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols :
- les zones d'application du droit de préemption urbain (D.P.U.), instauré par les délibérations du Conseil Municipal en application de l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme.
- Les articles L. 111-7 et suivants, L.123-6, L. 331-2, L. 313-2 du Code de l'Urbanisme, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- L'article L. 421 - 4 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

### **ARTICLE 3 – RAPPELS SUR LA NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DES SOLS**

- a) L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 du Code de l'Urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- c) Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.
- d) Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
- e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L 311-1 du Code Forestier.
- f) Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés à conserver conformément à l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zone agricole et en zones naturelles et forestières.

Sur les plans, figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics ainsi que les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

#### **1 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :**

##### **La zone 1UA**

La zone 1UA correspond à la partie urbanisée la plus ancienne d'Embrun. Le règlement de la zone 1UA vise à respecter la forme urbaine et la typologie traditionnelle des bâtiments et recouvre le secteur 1 de la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et paysager) d'Embrun.

La zone 1UA comprend un secteur 1UAa correspondant à l'îlot Théâtre où des prescriptions architecturales sont annexées au présent règlement pour la rénovation ou la reconstruction des bâtiments de l'îlot Théâtre.

##### **La zone 2UA**

La zone 2UA correspond au secteur qui comprenait autrefois les fortifications de la ville qui ont été démolies ou enfouies sous des remblais même si certaines sont encore debout.

La zone 2UA recouvre le secteur 2 de la ZPPAUP (secteur ceinture de la ville)

##### **La zone 3UA**

La zone 3UA correspond à 3 quartiers situés à proximité du centre ville, classés en secteur 3 de la ZPPAUP. L'objectif est à l'instar de la ZPPAUP de protéger le site d'entrée de ville et principalement les perspectives visuelles sur la Cathédrale, la Tour Brune et le Roc

Cette zone comprend un secteur 3UAc qui correspond au site sensible du Bord du Roc. Son urbanisation est gérée par des règles d'implantation particulières afin de préserver le site.

### **La zone UB**

La zone UB correspond à la zone équipée et agglomérée de type extension discontinue du village où les constructions ne sont généralement pas contiguës les unes aux autres.

- le secteur 1UB correspondant aux extensions denses, périmètre de renouvellement urbain
- le secteur 2UB correspondant aux extensions semi dense
- le secteur 3UB correspondant aux extensions pavillonnaires
- le secteur 4 UB correspondant à l'extension semi dense de la zone de Frozane

### **La zone UC**

La zone UC correspond à des secteurs, contemporains ou non, situés en périphérie de la ville.

La zone UC comprend un secteur :

- Le secteur UCc correspondant aux hameaux de Caléryère et Château Caléryère.
- Le secteur UCr correspondant aux hameaux de petit Puy en zone rouge du PPR

### **La zone Ui**

La zone Ui correspond à la zone équipée réservée principalement aux activités artisanales, industrielles ou commerciales.

### **La zone UT**

La zone UT correspond à une affectation essentiellement tournée vers des équipements touristiques, de loisirs (hôtels, villages de vacances...), de sport, de culture de type collectif.

### **La zone UZ**

La zone UZ correspond à la ZAC Saint-Georges-les Clots

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

- le secteur UZa destiné plus particulièrement à la construction de maisons individuelles pour l'habitat.
- le secteur UZb destiné plus particulièrement à la construction de maisons individuelles pour l'habitat et de bâtiments collectifs
- le secteur UZg destiné à la construction, soit de chalets étudiés en un seul ensemble, soit d'un groupement d'habitation, soit encore de bâtiments collectifs
- le secteur UZx concerne plus particulièrement des parcelles déjà construites en maisons individuelles. Les dispositions du règlement sont plus particulièrement destinées à organiser les éventuelles extensions sur existant, de nouvelles constructions indépendantes étant impossibles
- le secteur UZe réservé aux aménagements publics (jeux, repos, espaces verts). Le secteur 1UZe comprend un sous secteur UZer réservé à l'aménagement paysager du ruisseau d'écoulement des eaux
- le secteur UZn qui doit être protégé pour son intérêt écologique. Ce secteur comprend 2 sous-secteurs 1UZna et 1UZnb

## **2 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont:**

### **La zone 1AUa**

La zone 1AUa correspond à un secteur de la commune (secteur Chauveton) à vocation principale d'habitations insuffisamment équipé dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

### **La zone 1AUb**

La zone 1AUb correspond à un secteur de la commune insuffisamment équipé dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.

La zone 1AUb comprend 3 secteurs :

- un secteur 1AUb1 correspondant au quartier des Allières
- un secteur 1AUb2 correspondant aux quartiers de la Chaussière et de St Surnin
- un secteur 1AUb3 correspondant aux quartiers de Charance, Chalvet et Ste Marthe et St Jacques

### **La zone 1AUc**

La zone 1AUc correspond à des quartiers ou hameaux de la commune (quartiers des Maures et de Barthelons) insuffisamment équipés dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation des équipements internes à la zone et/ou à la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.

### **La zone 1AUi**

La zone 1AUi correspond à une zone insuffisamment équipée réservée principalement aux activités artisanales, industrielles ou commerciales dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### **La zone 2AU**

La zone 2AU correspond aux parties du territoire insuffisamment desservies ou non desservies par les équipements publics et constituant une réserve d'unités foncières sur lesquelles peut être envisagé un développement ultérieur organisé à dominante d'habitat ou d'autres activités.

Cette zone devra s'urbaniser sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble avec un programme d'équipements publics compte tenu que les terrains qui la composent sont soit insuffisamment desservis soit non desservis.

Cette zone comprend plusieurs secteurs dont :

- un secteur 2AUc où seules seront autorisées à terme des opérations à dominante d'habitat individuel.
- Un secteur 2AUe où seules seront autorisées à terme des opérations à dominante d'équipements publics
- Un secteur 2AUt où seules seront autorisées à terme des opérations à dominante d'activités liées au tourisme
- Un secteur 2AUi où seules seront autorisées à terme des opérations à dominante d'activités industrielles, artisanales ou tertiaires

### **3 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont :**

#### **La zone A**

Cette zone comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

La zone A comprend le secteur Ap correspond au secteur agricole sensible sur le plan paysager

### **4 - Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont :**

#### **La zone N**

La zone N recouvre les espaces naturels remarquables qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements.

Cette zone comporte plusieurs secteurs :

- **Le secteur Nd** correspondant à un site de traitement des déchets

- **Le secteur Nc** correspondant aux divers périmètres de captage existants

### La zone Ns

La zone Ns recouvre les espaces naturels remarquables qui font l'objet d'une protection particulière au titre du site naturel classé de la plaine sous le Roc. L'objectif de la zone est de préserver le caractère, l'ambiance paysagère exceptionnels du site tout en confirmant sa vocation agricole.

La zone Ns identifie, au titre de l'article L.123-1.7° des bâtiments, qui au regard de leur architecture ou de leur caractère, pourront faire l'objet d'aménagements sous certaines conditions.

Cette zone comporte plusieurs secteurs spécifiques :

- **Le secteur Nsa** dont l'objectif est de préserver le caractère, l'ambiance paysagère du site tout en confirmant sa vocation agricole
- **Le secteur Nsc** correspondant à une zone de camping où l'objectif est de permettre aux activités en présence, des aménagements et des extensions mesurées, ainsi que des équipements compatibles avec le site, et indispensables à leur pérennité.
- **Le secteur Nse** destiné aux équipements et espaces publics éducatifs, sportifs et de loisirs
- **Le secteur Nsj** correspondant aux jardins dans le site classé. L'objectif est de préserver le caractère, l'ambiance paysagère exceptionnels du site. Les jardins potagers et d'agrément, traditionnels dans la plaine, aménagés simplement, avec des matériaux et des végétaux locaux courants, contribuent à cette qualité. C'est dans ces conditions qu'ils pourront être autorisés. Toute autre construction, et en particulier l'habitat, est strictement interdit.
- **Le secteur Nsh** dont l'objectif est de permettre le changement de destination des bâtiments.

### 5 - Les documents graphiques comportent également :

- **les terrains classés espaces boisés à conserver**, à protéger ou à créer conformément aux articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- **les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics**, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts

- **la localisation du patrimoine bâti remarquable identifié au titre de l'article L.123-1.7°** du Code de l'Urbanisme. Cette identification vise à permettre leur rénovation, le changement de destination sans modification de volume et d'emprise. Néanmoins il se peut que la rénovation nécessite la démolition de certains éléments de constructions

- **la localisation des espaces verts protégés (EVP) identifiés au titre de l'article L.123-1.7°** du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère, végétale ou arboricole. Cette identification vise à permettre de maintenir l'état du terrain soumis à une prescription d'EVP.

- **les marges de recul des constructions par rapport à certaines voies et emprises publiques**, conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme

- **les zones non aedificandi** dans les secteurs présentant des risques

### **ARTICLE 5 -DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Les dispositions des articles «3» à «13» inclus, des règlements de chacune des zones, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123-1-13 du Code de l'Urbanisme).

Des dispositions différentes de celles édictées aux articles 11 à 13 peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

Lorsqu'un immeuble bâti existant 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 qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou sont sans effet à leur égard.

La reconstruction ou la restauration des bâtiments détruits par un sinistre survenu postérieurement à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme qui n'étaient pas conformes aux règles édictées par le règlement applicable à la zone ne peut être accordée qu'en respectant une implantation et un volume identiques à ceux du bâtiment existant détruit ou endommagé.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas lorsque le bâtiment a été détruit par un sinistre dans les zones d'aléa fort ou très fort définies par le Plan de Prévention des Risques.

#### **ARTICLE 6 - ISOLEMENT ACOUSTIQUE.**

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres (tels qu'indiqués aux documents graphiques du PLU par des sinusoides et des marges de recul) sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions :

- de la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et de leurs équipements,
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

#### **ARTICLE 7 – ZONES DE RISQUES**

La commune est recouverte en partie par un PPR (Plan de Prévention des Risques) approuvé par arrêté préfectoral du 02/09/2003. Le PPR valant servitude d'utilité publique, c'est le règlement de ce document qui fixe, sur les secteurs qu'il recouvre, les dispositions applicables aux biens et activités existants ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions et installations.

#### **ARTICLE 8– ESPACES VERTS PROTEGES**

Les Espaces Verts Protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7° visent à permettre de maintenir l'état du terrain soumis à une prescription d'EVP pour leur qualité paysagère, végétale ou arboricole.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'EVP n'est admise que pour permettre une seule extension des bâtiments existants, dans la limite de 30% de la SHON existante à la date d'approbation du PLU ou si elle maintient ou améliore l'unité générale de l'EVP.

#### **ARTICLE 9 – RAPPELS, DEFINITIONS ET DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES**

**9.1** – L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**9.2** – les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles R. 442 -1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**9.3** – Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

**9.4** – Les défrichements sont soumis à autorisation des articles L. 311-1 et suivants du code forestier.

**9.5** – Le camping et le stationnement des caravanes sont soumis à autorisation (article L.443-1 du Code de l'Urbanisme).

**9.6** – Les constructions de piscines non couvertes sont soumises à déclaration de travaux.

**9.7** – Les accès sur les voies publiques sont soumis à autorisation de voirie.

**9.8** – En application de l'article L. 442-2 du Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au document graphique en application des articles L.123-1.7 et R. 123-11 h du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

**9.9** – En application de l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme, toute démolition ayant pour effet de détruire un élément bâti identifié au document graphique en application des articles L. 123-1.7 et R. 123-11 h du Code de l'Urbanisme est soumise au permis de démolir. Le service chargé de l'instruction recueille l'avis de l'architecte des bâtiments de France ou du chef du service départemental d'architecture conformément aux articles L. 430-1 d et R. 430-9 du Code de l'Urbanisme.

**9.10** – Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

- **Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.
- **Annexe** : bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos ....). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.
- **Bâtiment sanitaire** : il s'agit des bâtiments du type : crèche médicalisée, centre médicalisé de retraite ou de convalescence, centre médico-social, dispensaire, institut médico-éducatif, clinique.
- **Bâtiment scolaire** : il s'agit des écoles maternelles, primaires, secondaires ou du supérieur (écoles d'ingénieur, de commerce ....), les instituts universitaires de technologie et les universités ainsi que les locaux d'enseignement et de formation pour adultes.
- **Clôture** : les dispositions relatives aux clôtures sont définies aux articles L. 441-1 à L. 441-3 et R. 441-1 à R.441-11 du Code de l'Urbanisme. On rappelle que les motifs d'interdiction à la réalisation d'une clôture sont limités par le Code Civil qui édicte dans son article 647 que «tout propriétaire a le droit de clore son héritage». Dans le présent règlement, les clôtures bénéficiant d'un régime spécifique ne sont pas considérées comme des constructions.
- **Clôture en secteur inondable** : zone rouge et bleue du P.P.R en zone urbaine, les clôtures doivent être grillagées à large maille (150 mm x 150 mm au minimum) ou constituées de grilles à barreaudage vertical (espacement minimal des fils verticaux de 150 mm) de 1,80 m maximum de hauteur. Ces clôtures sont admises sans aucun mur de soubassement.

Dans les zones agricoles et dans les zones naturelles et forestières, ces clôtures seront constituées au maximum de trois fils, sauf contrainte d'élevage justifiée

- **Construction** : le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration de travaux.
- **Construction à usage d'équipement collectif** : il s'agit des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs. Les équipements d'infrastructures recouvrent les réseaux et aménagements au sol et en sous-sol. Les équipements de superstructures recouvrent les bâtiments à usage collectif tels que : équipements scolaires, culturels, sanitaires et hospitaliers, établissements sportifs couverts ou non, colonies de vacances, boîtes de nuit, lieux de culte, salles d'expositions, de conférences, de réunions, de spectacles, auditorium, bibliothèques, administrations, gares .... Un équipement collectif peut avoir une gestion privée.
- **Construction à usage hôtelier** : il s'agit des hôtels de tourisme tels que définis par arrêté ministériel du 16 Décembre 1964.
- **Egout du toit** : est considéré comme égout du toit le point d'intersection entre le mur de la construction et la toiture.
- **Emprise au sol** : elle se définit par le rapport entre la superficie de sol qu'occupe la projection verticale des bâtiments (exception faite des ouvrages enterrés) et la superficie du terrain.
- **Emprises publiques** : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).
- **Sol naturel** : il s'agit du sol existant avant travaux.
- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.
- **Mur de soutènement** : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa

fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

- **Mur de clôture** : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement. Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc....

- **Mur écran** : lorsqu'ils ne constituent pas une clôture au sens ci-dessus, les murs (murs de soutènement, murs écrans,...) dont la hauteur dépasse 2 mètres sont soumis au régime déclaratif applicable aux constructions exemptées du permis de construire : cette règle s'applique sur l'ensemble du territoire. En-deça de ce seuil, leur édification n'est pas contrôlée au titre du code de l'urbanisme.

- **Logement de fonction** : lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

- **Logement social** : Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

- **Accession sociale** : concerne les logements réservés aux personnes qui peuvent bénéficier de prêts aidés, soit taux 0%, soit PAS, soit PSLA.

## **ARTICLE 10 – PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

Toutes 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, sont soumises aux dispositions relatives à l'archéologie préventive mises en œuvre par la loi n° 2001-44 du 17 Janvier 2001 et ses décrets d'application notamment le décret n° 2002/89 du 16 Janvier 2002 concernant les procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Selon les termes du décret du 16 janvier 2002, le préfet de région a compétence pour prescrire les mesures nécessaires à la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique du patrimoine archéologique par :

- des prescriptions immédiates pouvant comporter la réalisation d'un diagnostic archéologique et/ou l'obligation de conserver tout ou partie du site ou de modifier la consistance du projet,
- des prescriptions postérieures au diagnostic pouvant comporter la réalisation d'une fouille et/ou la modification du projet.

Dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme, les prescriptions édictées par le préfet de région donnent lieu à une mention précisant que les aménagements, ouvrages ou travaux autorisés ne peuvent être entrepris qu'après l'accomplissement de ces prescriptions.

Par ailleurs, lorsqu'un diagnostic ou une fouille archéologique sont prescrits, la durée de validité des autorisations est prolongée d'une durée égale à celle de la réalisation des opérations.

Les autorisations ou les procédures concernées par ces nouvelles dispositions sont les suivantes :

- Les permis de construire, permis de démolir, autorisation d'installations et travaux divers lorsque les aménagements, les ouvrages ou travaux concernés sont localisés dans une zone géographique et/ou excèdent un seuil d'emprise au sol préalablement définis par arrêté du préfet de région,
- Toutes les autorisations de lotir,
- Toutes les créations de zones d'aménagement concertées,

Les zones et les seuils concernés sont déterminés par arrêté du préfet de région et tenus à dispositions du public dans les préfectures ainsi que dans les mairies.

La liste des zones de sites historiques et archéologiques figure en annexe du plan local d'urbanisme, mais ne peut être considérée comme exhaustive. Elle ne fait mention que des vestiges actuellement repérés; des découvertes fortuites en cours de travaux sont possibles.

Les dossiers complets d'autorisations d'urbanisme et de procédures assujettis aux dispositions de la loi précitée seront transmis sous couvert du préfet du département du Var (bureau de l'urbanisme et des affaires foncières) par lettre de saisine à l'attention du préfet de région.

Les services compétents de la préfecture de région (DRAC service régional de l'archéologie) édicteront éventuellement des prescriptions.

Dans le cas de prescriptions, l'INRAP (institut national de recherches archéologiques préventives) adresse à la personne qui projette les travaux un projet de convention qui sera conclu entre les deux parties. Cet établissement public national à caractère administratif est un établissement qui reprend les droits et obligations de l'association des fouilles archéologiques nationales (AFAN) pour réaliser les diagnostics et opérations de fouilles d'archéologie préventive pour lesquelles il dispose d'un monopole.

#### **ARTICLE 11 –PISCINES**

Les eaux de vidange de la piscine doivent être pompées par une entreprise spécialisée. Seules les eaux de lavage du filtre pourront être dirigées dans le réseau d'assainissement communal s'il est existant.

Les piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir le risque de noyade en application de la réglementation en vigueur.

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1UA

##### Caractère de la zone

La zone 1UA correspond à la partie urbanisée la plus ancienne d'Embrun. Le règlement de la zone 1UA vise à respecter la forme urbaine et la typologie traditionnelle des bâtiments et recouvre le secteur 1 de la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) d'Embrun.

La zone 1UA comprend un **secteur 1UAa** correspondant à l'îlot Théâtre.

La ZPPAUP constituant une servitude d'utilité publique annexée au présent PLU, ce sont les dispositions du règlement de la ZPPAUP qui s'appliquent sur les secteurs qu'elle recouvre.

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE 1UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

##### *Constructions*

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article 1UA2
- les lotissements à usage d'activités
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines

##### *Installations classées*

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article 1UA2,

##### *Carrières*

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol

##### *Terrains de camping et stationnement des caravanes*

- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers visés aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme
- les habitations légères de loisirs visées à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir visés à l'article R.443-3 du Code de l'Urbanisme
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances
- le stationnement des caravanes visé aux articles R.443-3 et R.443-4 du Code de l'Urbanisme

##### *Installations et travaux divers*

- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2c du Code de l'Urbanisme autres que ceux visés à l'article 1UA2.
- les parcs d'attractions visés à l'article R.442-2.a du Code de l'Urbanisme

##### ARTICLE 1UA2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### **Conditions générales**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont indispensables à la vie des habitants de la zone et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique.

#### **Conditions particulières**

Concernant la façade sur voie des rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphique, seule la destination suivante est autorisée :

**- linéaire « artisanat commercial et commercial » : doit être obligatoirement affecté à des activités commerciales ou artisanales commerciales ou cafés ou restaurants ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif ; sont interdits en particulier les bureaux et services, garages et logements**

Ces dispositions concernent la façade sur voie des rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire ; toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1UA3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

La réalisation d'aménagement particulier peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

#### **3.2 - Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche des engins de déneigement et du matériel de lutte contre l'incendie.

Pour toutes créations de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et destinées à être intégrées dans le domaine public, la largeur d'emprise de la voie (y compris accotements et trottoirs) respectera les gabarits définis en annexe 2 du présent règlement.

En partie remblai de voirie d'au moins 1m, un mur en L, recouvert d'au moins 50cm de terre, assurera la stabilité de l'emprise.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

### **ARTICLE 1UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 - Eau**

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

#### **4.2 – Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau collectif d'assainissement communautaire selon les modalités techniques et administratives prévues au règlement d'assainissement communautaire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Les eaux résiduaires industrielles, soumises si nécessaire à une pré-épuration appropriée à leur nature doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales

c) Eaux de vidange des piscines

Les eaux de vidange de la piscine doivent être pompées par une entreprise spécialisée. Seules les eaux de lavage du filtre pourront être dirigées dans le réseau d'assainissement communal s'il est existant.

4.3 - Réseaux divers

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

**ARTICLE 1UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

**ARTICLE 1UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées ;

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain. Les extensions doivent en outre s'inscrire dans le prolongement du bâtiment existant et s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnement de la façade sur rue.
- Dans les cas prévus par la ZPPAUP

**ARTICLE 1UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1: Les constructions doivent être implantées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 20m à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

7.2. Au-delà de cette bande de 20m :

- les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur mesurée sur limite séparative en tout point du bâtiment n'excède pas 6m par rapport au niveau du sol , ou qu'elles s'adossent à des constructions de hauteur équivalente situées sur la parcelle voisine
- lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, les constructions devront être implantées en retrait de ces limites. La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche du niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude sans toutefois pouvoir être inférieure à 5 m.

7.3. Des implantations différentes du 7.1. et du 7.2. peuvent être admises :

- dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments pré-existants.
- dans les cas prévus par la ZPPAUP

#### **ARTICLE 1UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

#### **ARTICLE 1UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

#### **ARTICLE 1UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **10.1 Conditions de mesure**

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

Par sol existant il faut considérer : (voir schéma annexé au présent règlement)

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

##### **10.3 Hauteur absolue maximum au faîtage**

La hauteur absolue est fixée à 18m.

##### **10.4 Cas Particulier**

Les hauteurs fixées peuvent être dépassées :

- pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent tels que réservoirs, centraux téléphoniques, tours, pylônes, stations hertziennes sous réserve de l'application des règles de la ZPPAUP.
- pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci.

#### **ARTICLE 1UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

***Rappel : Les prescriptions et recommandations relatives à l'aspect extérieur des constructions de la ZPPAUP d'Embrun valent Servitudes d'Utilité Publique.***

##### **Dans l'ensemble de la zone :**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les pentes des toitures doivent se situer entre 58 % et 84 %.

Sont interdits : les toitures à pente unique, les toits-terrasses, les débords de toiture de plus de 0.80m sur les voies publiques.

Sous réserve de l'application des réglementations locales spéciales concernant les saillies sur les voies publiques ou privées, peuvent être autorisées des saillies justifiées par l'accès, l'équipement, la destination ou l'architecture des bâtiments.

Les antennes de télévision seront placées en combles ou invisibles des éléments principaux. Les paraboles seront adossées à un ouvrage en toiture non visible du domaine public.

**Dans le secteur 1UAa :**

Il est obligatoire de conserver, au moins en façade et en toiture, l'expression du parcellaire ancien, en conservant ou en s'inspirant des ruptures d'alignement, des expressions de façade distinctes, des différences de hauteur d'égout et/ou de faîtage de toiture.

En cas de rénovation, l'esprit de la composition « aléatoire » des façades doit être conservé, percées au gré des différents usages de la maison : porte d'entrée, porte d'écurie, fenêtre de cuisine, fenêtre d'évier. Les ouvertures d'une même façade peuvent donc être de taille et de type différents, et non alignées, ni horizontalement, ni verticalement.

En cas de reconstruction, les compositions de façade peuvent, de la même façon, être le résultat direct des aménagements intérieurs, sans recherche d'alignement ordonnée en façade, tout en respectant la règle de la ZPPAU : « Les rythmes (pleins et percements) doivent être verticaux aux niveaux situés au dessus du rez de chaussée » (voir illustrations en annexe 2 du présent règlement).

Dans le cas de réhabilitation, les voûtes présentes aux rez de chaussée des parcelles, en particulier celles qui présentent un pilier central devront être conservées (voir illustrations en annexe 2 du présent règlement).

**ARTICLE 1UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES****12.1 Réhabilitation**

L'obligation de créer des stationnements n'est pas applicable dans le cadre de la réhabilitation du bâti existant avec ou sans extension et quelle que soit la destination.

**12.1 Constructions neuves****Application des ratios dans l'ensemble de la zone :**

- **Jusqu'à 3 logements** : non réglementé
- **De 4 à 12 logements** : une place par logement ou versement d'une participation en cas d'impossibilité technique démontrée.
- **Au-delà de 12 logements** : une place si le logement est inférieur à 60 m<sup>2</sup> et 2 place si le logement est supérieur à 60 m<sup>2</sup>

**Dans le secteur 1UAa :**

Deux places par logement.

Une place par 50 m<sup>2</sup> de SHON pour les commerces.

**12.3 Modalités d'application**

1. La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel
2. Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau des trottoirs
3. En justifiant que pour des raisons techniques, urbanistique ou architectural, non imputables au constructeur il s'avère impossible d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places, ou bien attester d'une convention de concession publique de stationnement dans le parc public de la commune.
4. Lorsque les ratios de stationnement sont donnés en pourcentage de la SHON, le nombre de places de stationnement à créer est le résultat de la division de la surface de stationnement nécessaire par 25m<sup>2</sup>.
5. En l'absence d'autres précisions, les calculs se font en arrondissant les résultats obtenus au nombre entier le plus élevé.
6. Les places de stationnement exigées en application des ratios énoncés ci-dessus doivent être directement accessibles.

**ARTICLE 1UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1. Dispositions particulières : Terrains concernés par un Espace Vert Protégé (EVP) :**

Les Espaces Verts Protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7° visent à permettre de maintenir l'état du terrain soumis à une prescription d'EVP pour leur qualité paysagère, végétale ou arboricole

Les EVP doivent être préservés dans leur structure comme dans leur composition.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'EVP n'est admise que pour permettre une seule extension des bâtiments existants, dans la limite de 30% de la SHON existante à la date d'approbation du PLU ou si elle maintient ou améliore l'unité générale de l'EVP.

**13.2 Dispositions générales**

13.2.1 Les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre chaque 50m<sup>2</sup> de terrain. Les dalles de couvertures des parcs de stationnement enterrés doivent être traitées soit en aires de stationnement soit en espaces verts et en ce cas recouvertes d'une épaisseur minimum de 60cm de terre.

13.2.2. Les installations, travaux divers, citerne non enterrées seront masquées par un écran végétal (haies, bouquets de végétaux dont les essences sont obligatoirement locales et où les résineux ne devront pas excéder 20% du linéaire végétal). Dans tous les cas, les essences types lauriers cerise, thuya...sont interdits.

13.2.3. Les espaces libres doivent être plantés d'essences caractéristiques du milieu pour améliorer la qualité du paysage urbain. Il s'agira de réaliser de plantations arborées ou arbustives composées d'essences champêtres en bouquets, de tailles variées : Pruniers, Cerisiers, Cornouillers, Argousiers, Sureaux, etc. Sont notamment proscrits : cyprès, laurier. Les arbres existants doivent être conservés s'ils sont en bon état phytosanitaire. Afin de pérenniser le rôle et la qualité des espaces verts, les surfaces végétalisées doivent comporter une épaisseur de terre d'au moins 0,80m, couche drainante non comprise.

**SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 1UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2UA**

### Caractère de la zone

La zone 2UA correspond au secteur qui comprenait autrefois les fortifications de la ville qui ont été démolies ou enfouies sous des remblais même si certaines sont encore debout.

La zone 2UA recouvre le secteur 2 de la ZPPAUP (secteur ceinture de la ville)

La ZPPAUP constituant une servitude d'utilité publique annexée au présent PLU, ce sont les dispositions du règlement de la ZPPAUP qui s'appliquent sur les secteurs qu'elle recouvre.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

##### *Constructions*

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article 2UA2
- les lotissements à usage d'activités
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines

##### *Installations classées*

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article 2UA2,

##### *Carrières*

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol

##### *Terrains de camping et stationnement des caravanes*

- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers visés aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme
- les habitations légères de loisirs visées à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir visés à l'article R.443-3 du Code de l'Urbanisme
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances
- le stationnement des caravanes visé aux articles R.443-3 et R.443-4 du Code de l'Urbanisme

##### *Installations et travaux divers*

- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2c du Code de l'Urbanisme autres que ceux visés à l'article 2UA2.
- les parcs d'attractions visés à l'article R.442-2.a du Code de l'Urbanisme

#### **ARTICLE 2UA2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **Conditions générales**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont indispensables à la vie des habitants de la zone et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique.
- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat.

- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2UA3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

La réalisation d'aménagement particulier peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

#### **3.2 - Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche des engins de déneigement et du matériel de lutte contre l'incendie.

Pour toutes créations de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et destinées à être intégrées dans le domaine public, la largeur d'emprise de la voie (y compris accotements et trottoirs) respectera les gabarits définis en annexe 2 du présent règlement.

En partie remblai de voirie d'au moins 1m, un mur en L, recouvert d'au moins 50cm de terre, assurera la stabilité de l'emprise.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

### **ARTICLE 2UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 - Eau**

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

#### **4.2 - Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau collectif d'assainissement communautaire selon les modalités techniques et administratives prévues au règlement d'assainissement communautaire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Les eaux résiduaires industrielles, soumises si nécessaire à une pré-épuration appropriée à leur nature doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

##### **b) Eaux pluviales**

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales

##### **c) Eaux de vidange des piscines**

Les eaux de vidange des piscines doivent être pompées par une entreprise spécialisée. Seules les eaux de lavage du filtre pourront être dirigées dans le réseau d'assainissement communal s'il est existant.

#### 4.3 - Réseaux divers

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

### **ARTICLE 2UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

### **ARTICLE 2UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain. Les extensions doivent en outre s'inscrire dans le prolongement du bâtiment existant et s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue.
- Dans les cas prévus par la ZPPAUP
- Pour les équipements publics et installations publiques

### **ARTICLE 2UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1: Les constructions doivent être implantées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 15m à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

7.2. Au-delà de cette bande de 15m :

- les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur mesurée sur limite séparative en tout point du bâtiment n'excède pas 6m par rapport au niveau du sol ; , ou qu'elles s'adossent à des constructions de hauteur équivalente situées sur la parcelle voisine
- lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, les constructions devront être implantées en retrait de ces limites. La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche du niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude sans toutefois pouvoir être inférieure à 5 m.

7.3. Des implantations différentes du 7.1. et du 7.2. peuvent être admises :

- dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments pré-existants.
- dans les cas prévus par la ZPPAUP
- Pour la construction d'un seul bâtiment annexe en limite séparative à condition de ne pas dépasser une hauteur de 2,60m à l'égout du toit et que la SHOB soit limitée à 50m<sup>2</sup>.
- Pour les équipements et constructions publiques, sur motifs techniques et/ou de sécurité

### **ARTICLE 2UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé

### **ARTICLE 2UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE 2UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****10.1 Conditions de mesure**

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

Par sol existant il faut considérer : (voir schéma annexé au présent règlement)

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

**10.2 Hauteur absolue maximum au faîtage**

La hauteur absolue est fixée à 18m

**10.3 Cas particulier**

Les hauteurs fixées peuvent être dépassées :

- pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent tels que réservoirs, centraux téléphoniques, tours, pylônes, stations hertziennes sous réserve de l'application des règles de la ZPPAUP.
- pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci.

**ARTICLE 2UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

**Rappel : Les prescriptions et recommandations relatives à l'aspect extérieur des constructions de la ZPPAUP d'Embrun valent Servitudes d'Utilité Publique.**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les toitures doivent avoir au moins deux versants et présenter une surface enveloppante simple sans décrochés multiples. Les pentes doivent se situer entre 58 % et 84 %.

Sont interdits : les toitures à pente unique, les débords de toiture de plus de 0.80m sur les voies publiques.

Sous réserve de l'application des réglementations locales spéciales concernant les saillies sur les voies publiques ou privées, peuvent être autorisées des saillies justifiées par l'accès, l'équipement, la destination ou l'architecture des bâtiments.

Les antennes de télévision seront placées en combles ou invisibles des éléments principaux. Les paraboles seront adossées à un ouvrage en toiture non visible du domaine public.

**ARTICLE 2UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES****12.1 Application des ratios**

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Logements                      | 2 places par logement                            |
| Services bureaux commerces     | 50% de la SHON, surface de manœuvre non comprise |
| Commerces > 500m <sup>2</sup>  | 1 place par 50m <sup>2</sup> de SHON             |
| Hôtels                         | 1 place par chambre                              |
| Bar restaurants                | 1 place pour 10m <sup>2</sup> de salle           |
| Salle de spectacle ou réunions | 1 place pour 3 personnes                         |
| Enseignement                   |  |
| 1 <sup>er</sup> degré          | 1 place par classe                               |
| 2 <sup>nd</sup> degré          | 2 places par classe                              |

**12.2 Règles particulières**

En cas de modification, de réhabilitation ou d'extension d'une construction à usage d'habitation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes, le nombre de places de stationnement est calculé selon la formule suivante :

$$P = P_2 - P_1$$

P = nombre de places de stationnement demandées pour l'opération

P<sub>2</sub> = nombre de places de stationnement correspondant à l'occupation nouvelle du sol

P<sub>1</sub> = nombre de places de stationnement exigibles correspondant à l'occupation antérieure du sol

En cas de démolition totale de l'existant, le calcul est effectué comme pour une construction neuve

### 12.3 Modalités d'application

1. La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel
2. Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau des trottoirs
3. En justifiant que pour des raisons techniques, urbanistique ou architectural, non imputables au constructeur, il s'avère impossible d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places
4. Lorsque les ratios de stationnement sont donnés en pourcentage de la SHON, le nombre de places de stationnement à créer est le résultat de la division de la surface de stationnement nécessaire par 25m<sup>2</sup>.
5. En l'absence d'autres précisions, les calculs se font en arrondissant les résultats obtenus au nombre entier le plus élevé.
6. Les places de stationnement exigées en application des ratios énoncés ci-dessus doivent être directement accessibles.
- 7 L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagneraient de la création de surface hors oeuvre nette.

### 12.4 Cycles :

Pour le stationnement des vélos un dispositif garage, fermé et sécurisé (local, box collectif ou individualisé) devra être réalisé dans les immeubles collectifs de plus de 4 logements et à proximité immédiate pour les locaux à usage de Commerce. Ces dispositifs sécurisés et directement accessibles devront être, s'ils sont extérieurs, intégrés au site et, réalisés aux normes de sécurité en vigueur.

Ils devront être également étudiés pour permettre l'accueil éventuel des poussettes et deux roues motorisés légers (mobylettes et scooters) notamment s'ils sont destinés aux locaux à usage de commerce.

## ARTICLE 2UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 13.1. Dispositions particulières : Terrains concernés par un Espace Vert Protégé (EVP) :

Les Espaces Verts Protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7° visent à permettre de maintenir l'état du terrain soumis à une prescription d'EVP pour leur qualité paysagère, végétale ou arboricole

Les EVP doivent être préservés dans leur structure comme dans leur composition.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'EVP n'est admise que pour permettre une seule extension des bâtiments existants, dans la limite de 30% de la SHON existante à la date d'approbation du PLU ou si elle maintient ou améliore l'unité générale de l'EVP.

### 13.2. Dispositions générales

13.2.1. Les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre chaque 50m<sup>2</sup> de terrain. Les dalles de couvertures des parcs de stationnement enterrés doivent être traitées soit en aires de stationnement soit en espaces verts et en ce cas recouvertes d'une épaisseur minimum de 60cm de terre.

13.2.2. Les installations, travaux divers, citerne non enterrées seront masquées par un écran végétal (haies, clôtures végétales dont les essences sont obligatoirement locales et où les résineux ne devront pas excéder 20% du linéaire végétal). Dans tous les cas, les essences types lauriers cerise, thuya...sont interdits.

13.2.3 Les espaces libres doivent être plantés d'essences caractéristiques du milieu pour améliorer la qualité du paysage urbain. Il s'agira de réaliser de plantations arborées ou arbustives composées d'essences champêtres en bouquets, de tailles variées : Pruniers, Cerisiers, Cornouillers, Argousiers, Sureaux, etc. Sont notamment proscrits : cyprès, laurier. Les arbres existants doivent être conservés s'ils sont en bon état phytosanitaire. Afin de pérenniser le rôle et la qualité des espaces verts, les surfaces végétalisées doivent comporter une épaisseur de terre d'au moins 0,80m, couche drainante non comprise

### **SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3UA

### Caractère de la zone

La zone 3UA correspond à la zone classée en secteur 3 de la ZPPAUP (deux secteurs en centre ville et un secteur dans la plaine). L'objectif est à l'instar de la ZPPAUP de protéger le site d'entrée de ville et principalement les perspectives visuelles sur la Cathédrale, la Tour Brune et le Roc

Cette zone comprend **un secteur 3UAp** qui correspond au site sensible du Bord du Roc. Son urbanisation est gérée par des règles d'implantation particulières afin de préserver le site.

La ZPPAUP constituant une servitude d'utilité publique annexée au présent PLU, ce sont les dispositions du règlement de la ZPPAUP qui s'appliquent sur les secteurs qu'elle recouvre.

Cette zone est en partie recouverte par le Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain Le PPR valant servitude d'utilité publique, c'est le règlement de ce document qui fixe, sur les secteurs qu'il recouvre, les dispositions applicables aux biens et activités existants ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions et installations.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 3UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

##### *Constructions*

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article 3UA2
- les lotissements à usage d'activités
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines

##### *Installations classées*

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article 3UA2,

##### *Carrières*

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol

##### *Terrains de camping et stationnement des caravanes*

- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers visés aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme
- les habitations légères de loisirs visées à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir visés à l'article R.443-3 du Code de l'Urbanisme
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances
- le stationnement des caravanes visé aux articles R.443-3 et R.443-4 du Code de l'Urbanisme

##### *Installations et travaux divers*

- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2c du Code de l'Urbanisme autres que ceux visés à l'article 3UA2.
- les parcs d'attractions visés à l'article R.442-2.a du Code de l'Urbanisme

#### ARTICLE 3UA2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### **Conditions générales**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont indispensables à la vie des habitants de la zone et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique.
- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat.
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site.
- les parcs de stationnement enterrés à condition que la dalle supérieure soit aménagée en jardin et construite

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3UA3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

La réalisation d'aménagement particulier peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

#### **3.2 - Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Pour toutes créations de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et destinées à être intégrées dans le domaine public, la largeur d'emprise de la voie (y compris accotements et trottoirs) respectera les gabarits définis en annexe 2 du présent règlement.

En partie remblai de voirie d'au moins 1m, un mur en L, recouvert d'au moins 50cm de terre, assurera la stabilité de l'emprise.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

### **ARTICLE 3UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 - Eau**

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

#### **4.2 - Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau collectif d'assainissement communautaire selon les modalités techniques et administratives prévues au règlement d'assainissement communautaire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Les eaux résiduaires industrielles, soumises si nécessaire à une pré-épuration appropriée à leur nature doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

##### **b) Eaux pluviales**

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son

voisin.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales

c) Eaux de vidange des piscines

Les eaux de vidange des piscines doivent être pompées par une entreprise spécialisée. Seules les eaux de lavage du filtre pourront être dirigées dans le réseau d'assainissement communal s'il est existant.

4.3 - Réseaux divers

Les raccordements réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV etc...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

### **ARTICLE 3UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

### **ARTICLE 3UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **6.1. En secteur 3UAp :**

6.1.1. **En façade du Roc** : les constructions doivent s'implanter à l'alignement suivant le retrait prévu au plan de zonage. Des retraits supplémentaires d'au moins 2 m sont autorisés pour permettre des décrochements de façade.

6.1.2. **Ailleurs**, les constructions doivent être implantées à 4 m de l'emprise publique existante ou future, sauf le long de l'emplacement réservé n°52, où elles respecteront un retrait de 5 m.

#### **6.2. En zone 3UA (hors 3UAp) :**

6.2.1. Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 4m de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées. Ce retrait est ramené à 3m minimum de l'alignement des chemins piétons.

#### **6.2.2. Cas particulier des garages en pente**

Quand la pente des terrains excède 30%, les garages peuvent être implantés :

- à 2m en retrait de l'alignement lorsqu'ils sont édifiés en excavation dans les terrains situés en contre-haut des voies. Ce recul peut être réduit si les conditions de visibilité sont suffisantes. De part et d'autre de leur entrée, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45°
- à l'alignement des voies lorsqu'ils sont édifiés en contrebas de ces voies à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée

6.2.3. Des implantations différentes du 6.2.1 peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain. Les extensions doivent en outre s'inscrire dans le prolongement du bâtiment existant et s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnement de la façade sur rue.
- Pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics
- Pour l'implantation des piscines non couvertes qui devront toutefois respecter un recul minimal de 2m
- Pour toute opération intéressant des terrains d'une superficie égale ou supérieure à 3000m<sup>2</sup>, pour améliorer l'inscription dans le site ou respecter des plantations existantes et en considération de l'aspect architectural, de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet
- A l'intérieur des lotissements ayant conservé leurs règles

### **ARTICLE 3UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **7.1. En secteur 3UAp :**

En façade du Roc : les constructions doivent s'implanter à l'alignement suivant le retrait prévu au plan de zonage. Des retraits supplémentaires d'au moins 2 m sont autorisés pour permettre des décrochements de façade.

Ailleurs, les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à la demi hauteur de la construction, avec un minimum de 5 m.

Afin d'aboutir à un front bâti continu, les constructions implantées à l'alignement devront être jointives sur une longueur d'au moins 45 m. Cette continuité pourra être matérialisée par un porche ou par une structure équivalente. Ceci concerne également les permis de lotir, qui devront le spécifier dans leur règlement.

Pour les terrains d'une longueur inférieure à 45 m, les constructions seront jointives d'une limite séparative à l'autre, déduction faite des retraits obligatoires.

Cette règle peut ne pas s'appliquer sur les parcelles déjà occupées par une construction.

A l'intérieur de la zone 3UAp, les constructions pourront s'implanter en limite séparative, afin d'assurer une continuité bâtie en front du Roc. Dans ce cas, la hauteur du bâtiment sera d'au moins 9 mètres, sous réserve d'accord entre propriétaires faisant l'objet d'un acte authentique.

## **7.2. En zone 3UA (hors secteur 3UAp) :**

7.2.1. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3m.

7.2.2. Des implantations différentes du 7.2.1 peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.
- Pour la construction d'un seul bâtiment annexe en limite séparative à condition de ne pas dépasser une hauteur de 2,60m à l'égout du toit et que la SHOB soit limitée à 50m<sup>2</sup>.
- Pour la construction ou la surélévation, sur la limite séparative, de bâtiments jointifs de hauteur et de dimension sensiblement équivalentes
- Pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics
- Pour l'implantation des piscines non couvertes qui devront toutefois respecter un recul minimal de 2m
- Pour toute opération intéressant des terrains d'une superficie égale ou supérieure à 3000m<sup>2</sup>, pour améliorer l'inscription dans le site ou respecter des plantations existantes et en considération de l'aspect architectural, de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet
- A l'intérieur des lotissements ayant conservé leurs règles

## **ARTICLE 3UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

**8.1. En zone 3UA, hors secteur 3UAp :** non réglementé.

### **8.2. En secteur 3UAp :**

1. En façade du Roc :

Afin d'aboutir à un front bâti continu, les constructions implantées à l'alignement devront être jointives sur une longueur d'au moins 45 m. Cette continuité pourra être matérialisée par un porche ou par une structure équivalente. Ceci concerne également les permis de lotir, qui devront le spécifier dans leur règlement.

Pour les terrains résiduels d'une longueur inférieure à 45 m, les constructions seront jointives sur toute la longueur de la parcelle, déduction faite des retraits obligatoires.

Cette règle peut ne pas s'appliquer sur les parcelles déjà occupées par une construction.

2. Ailleurs, si les bâtiments ne sont pas contigus, la distance des constructions sera d'au moins la demi hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres.

**ARTICLE 3UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE 3UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****10.1 Conditions de mesure**

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

Par sol existant il faut considérer : (voir schéma annexé au présent règlement)

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

**10.2 Hauteur par rapport aux voies**

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas le double de la distance entre ces deux points.

**10.3 Hauteur absolue maximum au faîtage**

La hauteur absolue ne peut excéder 12m

**10.4 Les hauteurs fixées au 10.3. peuvent être dépassées :**

- pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent tels que réservoirs, centraux téléphoniques, tours, pylônes, stations hertziennes.
- pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci.

**ARTICLE 3UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

***Rappel : Les prescriptions et recommandations relatives à l'aspect extérieur des constructions de la ZPPAUP d'Embrun valent Servitudes d'Utilité Publique.***

**11.1. En zone 3UA (hors secteur 3UAp) :**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les pentes des toitures doivent se situer entre 58 % et 84 %.

Sont interdits : les toitures à pente unique, les débords de toiture de plus de 0.80m sur les voies publiques.

Sous réserve de l'application des réglementations locales spéciales concernant les saillies sur les voies publiques ou privées, peuvent être autorisées des saillies justifiées par l'accès, l'équipement, la destination ou l'architecture des bâtiments.

Les antennes de télévision seront placées en combles ou invisibles des éléments principaux. Les paraboles seront adossées à un ouvrage en toiture non visible du domaine public.

**11.2. En secteur 3UAp :**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

En particulier, le permis de construire pourra être refusé si les constructions ne respectent pas les conditions suivantes :

- l'implantation des constructions sera choisie de telle sorte que les mouvements du sol soient réduits au strict minimum.
- les matériaux, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles
- les constructions annexes doivent être en harmonie avec les constructions principales et réalisées dans les mêmes matériaux.
- le faitage principal des constructions sera orienté parallèlement aux courbes de niveau. Des adaptations mineures sont autorisées si des contraintes inhérentes aux équipements publics l'exigent.

#### *Façades :*

Les façades principales resteront d'un seul aplomb.

Lorsqu'elles ne seront pas en pierre, elles seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec les enduits traditionnels, c'est-à-dire beige ocré.

Les peintures acryliques ou piolites sont interdites. Le blanc est interdit, sauf en petites surfaces (encadrement des ouvertures). Seuls les enduits lissés ou frotassés sont admis. L'emploi de ciment est interdit.

Les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, ...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués, tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus sont interdits.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales.

Les menuiseries extérieures et les ferronneries seront peintes dans des tons plus foncés que les façades. L'emploi du vernis est interdit. Les portes d'entrée en bois massif seront de teinte mat naturel.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales doivent être traitées du même ton que celui des façades.

#### *Toitures :*

Les toitures principales doivent avoir au moins deux versants identiques et présenter une surface enveloppante simple sans décrochés multiples. Les extrémités des toitures en mur pignon seront traitées en croupe. Les pentes doivent se situer entre 58 % et 84 %.

Les couvertures seront réalisées en matériaux de ton gris clair ou gris beige, tels que : ardoise, bac acier ou en lauzes béton.

Des débords de toiture abritant les espaces de façade : entrées, ouvertures, balcons sont autorisés sur une profondeur maximum de 80 cm, au-delà des polygones d'emprise des constructions, pour protéger les entrées ou les balcons.

Les chenaux et descentes d'eau en PVC sont interdits.

#### *Ouvertures :*

La surface des ouvertures en façade devra toujours être largement inférieure à la surface des parties pleines. Les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

Les lucarnes de toit sont autorisées en toiture sous réserve d'une utilisation ponctuelle localisée sur les parties de toiture les moins visibles de l'opération.

Les volets seront des volets développant pleins (sans barre et sans écharpe) ou à lames ; toutefois, les volets roulants sont autorisés pour les baies vitrées en fond de terrasses ou de loggias. Dans ce cas, le blanc et les couleurs vives sont à exclure. Cette règle peut ne pas s'appliquer pour des besoins spécifiques aux équipements publics.

Dans tous les cas, une variété des ouvertures sera recherchée.

#### *Saillies :*

Les saillies ne sont admises que pour les balcons bois et seulement en étage. Ils peuvent dépasser jusqu'à une profondeur maximum de 1.20 m les limites des polygones d'emprise autorisés. Leur longueur doit être en proportion avec la dimension des ouvertures. Les balcons filants sont interdits.

#### *Superstructures :*

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminée (conduits de cheminées, d'aération ou de climatisation).

Les antennes de télévision seront placées en combles ou invisibles des éléments principaux. Les paraboles seront adossées à un ouvrage en toiture non visible du domaine public.

*Clôtures :*

Les murs de soutènement et les murs de clôture ne peuvent être réalisés qu'aux abords des aires de stationnement si la pente le justifie. Ils sont interdits dans les espaces réservés aux jardins.

Dans les zones réservées aux espaces verts, les clôtures doivent être exclusivement constituées de haies vives d'essences champêtres éventuellement doublées de grillages n'excédant pas 1 m de hauteur.

Cette règle peut ne pas s'appliquer pour des besoins spécifiques aux équipements publics.

**ARTICLE 3UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1 Application des ratios**

|  |  |
|--|--|
| <b>Logements</b>                       | 2 places par logement                            |
| <b>Services bureaux commerces</b>      | 50% de la SHON, surface de manœuvre non comprise |
| <b>Commerces &gt; 500m<sup>2</sup></b> | 1 place par 50m <sup>2</sup> de SHON             |
| <b>Hôtels</b>                          | 1 place par chambre                              |
| <b>Bar restaurants</b>                 | 1 place pour 10m <sup>2</sup> de salle           |
| <b>Salle de spectacle ou réunions</b>  | 1 place pour 3 personnes                         |
| <b>Enseignement</b>                    |  |
| 1 <sup>er</sup> degré                  | 1 place par classe                               |
| 2 <sup>nd</sup> degré                  | 2 places par classe                              |

**12.2 Règles particulières**

En cas de modification, de réhabilitation ou d'extension d'une construction à usage d'habitation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes, le nombre de places de stationnement est calculé selon la formule suivante :

$$P = P_2 - P_1$$

P = nombre de places de stationnement demandées pour l'opération

P<sub>2</sub> = nombre de places de stationnement correspondant à l'occupation nouvelle du sol

P<sub>1</sub> = nombre de places de stationnement exigibles correspondant à l'occupation antérieure du sol

En cas de démolition totale de l'existant, le calcul est effectué comme pour une construction neuve

**12.3 Modalités d'application**

1. La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel
2. Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau des trottoirs
3. En justifiant que pour des raisons techniques, urbanistique ou architectural, non imputables au constructeur il s'avère impossible d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places
4. Lorsque les ratios de stationnement sont donnés en pourcentage de la SHON, le nombre de places de stationnement à créer est le résultat de la division de la surface de stationnement nécessaire par 25m<sup>2</sup>.
5. En l'absence d'autres précisions, les calculs se font en arrondissant les résultats obtenus au nombre entier le plus élevé.
6. Les places de stationnement exigées en application des ratios énoncés ci-dessus doivent être directement accessibles.
- 7 L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagneraient de la création de surface hors oeuvre nette.

**12.4 Cycles :**

Pour le stationnement des vélos un dispositif garage, fermé et sécurisé (local, box collectif ou individualisé) devra être réalisé dans les immeubles collectifs de plus de 4 logements et à proximité immédiate pour les locaux à usage de Commerce.

Ces dispositifs sécurisés et directement accessibles devront être, s'ils sont extérieurs, intégrés au site et, réalisés aux normes de sécurité en vigueur.

Ils devront être également étudiés pour permettre l'accueil éventuel des poussettes et deux roues motorisés légers (mobylettes et scooters) notamment s'ils sont destinés aux locaux à usage de commerce.

### **ARTICLE 3UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1. Pour toute opération de construction de logements sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5000m<sup>2</sup> et comportant plus de 1000m<sup>2</sup> de SHON à usage d'habitation, 5% au moins de la superficie du terrain (dont les 1/3 au moins doivent être d'un seul tenant) doivent être traités en espaces verts communs.

13.2. L'aménagement d'espaces verts collectifs et d'emplacements pour les jeux (à raison de 5m<sup>2</sup> d'aire de jeux par logement) devra être prévu pour toute opération donnant lieu à la création de plus de 10 logements.

13.3 Les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre chaque 50m<sup>2</sup> de terrain. Les dalles de couvertures des parcs de stationnement enterrés doivent être traitées soit en aires de stationnement soit en espaces verts et en ce cas recouvertes d'une épaisseur minimum de 60cm de terre.

13.4. Les installations, travaux divers, citerne non enterrées seront masquées par un écran végétal (haies, clôtures végétales dont les essences sont obligatoirement locales et où les résineux ne devront pas excéder 20% du linéaire végétal). Dans tous les cas, les essences types lauriers cerise, thuya...sont interdits.

13.5. Les espaces libres doivent être plantés d'essences caractéristiques du milieu pour améliorer la qualité du paysage urbain. Il s'agira de réaliser de plantations arborées ou arbustives composées d'essences champêtres en bouquets, de tailles variées : Pruniers, Cerisiers, Cornouillers, Argousiers, Sureaux, Tilleuls, Erables, Frêne, Chêne, etc. Sont notamment proscrits : cyprès, laurier. Les arbres existants doivent être conservés s'ils sont en bon état phytosanitaire. Afin de pérenniser le rôle et la qualité des espaces verts, les surfaces végétalisées doivent comporter une épaisseur de terre d'au moins 0,80m, couche drainante non comprise

### **SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 3UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1. Le COS est fixé à 0,5.

14.2. Le COS n'est pas applicable pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

### Caractère de la zone

La zone UB correspond à la zone équipée et agglomérée de type extension discontinue de la ville où les constructions ne sont généralement pas contiguës les unes aux autres.

On distingue :

- le secteur 1UB correspondant aux extensions denses, périmètre de renouvellement urbain
- le secteur 2UB correspondant aux extensions semi denses
- le secteur 3UB correspondant aux extensions pavillonnaires
- le secteur 4 UB correspondant à l'extension semi dense de la zone de Frozane

Cette zone est en partie recouverte par le Plan de Prévention des Risques. Le PPR valant servitude d'utilité publique, c'est le règlement de ce document qui fixe, sur les secteurs qu'il recouvre, les dispositions applicables aux biens et activités existants ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions et installations.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:**

##### **Constructions**

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation forestière
- les constructions destinées à l'exploitation agricoles autres que celles visées à l'article UB2
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UB2
- les lotissements à usage d'activités
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines

##### **Installations classées**

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UB2,

##### **Carrières**

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers visés aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme
- les habitations légères de loisirs visées à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir visés à l'article R.443-3 du Code de l'Urbanisme
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances
- le stationnement des caravanes visé aux articles R.443-3 et R.443-4 du Code de l'Urbanisme

Installations et travaux divers

- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2c du Code de l'Urbanisme autres que ceux visés à l'article UB2.
- les parcs d'attractions visés à l'article R.442-2.a du Code de l'Urbanisme

#### **ARTICLE UB2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **2.1. Conditions générales**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont indispensables à la vie

des habitants de la zone et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique.

- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat

- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site.

- l'adaptation, la réfection, l'extension mesurée des constructions existantes nécessaires à l'activité agricole à condition de ne générer aucune nuisance supplémentaire, incompatible avec l'habitat.

## **2.2. Conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux ou en accession sociale à l'intérieur des périmètres de mixité sociale portés au plan de zonage :**

Tout projet soumis à permis de construire comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter au logement social au moins 20% de la SHON destinée à l'habitation. Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (ZAC, lotissement), l'obligation d'affecter 20% de la surface au logement social s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération.

Ces dispositions ne sont pas applicables si la SHON d'habitation est inférieure à 1500m<sup>2</sup>.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

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

La réalisation d'aménagement particulier peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Les portails doivent être implantés à 4m de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés à 45°. Ce retrait est porté à 5m à l'alignement des routes départementales.

#### **3.2 - Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche des engins de déneigement et du matériel de lutte contre l'incendie.

Pour toutes créations de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et destinées à être intégrées dans le domaine public, la largeur d'emprise de la voie (y compris accotements et trottoirs) respectera les gabarits définis en annexe 2 du présent règlement.

En partie remblai de voirie d'au moins 1m, un mur en L, recouvert d'au moins 50cm de terre, assurera la stabilité de l'emprise.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

### **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 - Eau**

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

#### **4.2 - Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau collectif d'assainissement communautaire selon les modalités techniques et administratives prévues au règlement d'assainissement communautaire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Les eaux résiduaires industrielles, soumises si nécessaire à une pré épuration appropriée à leur nature doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

#### b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales

#### c) Eaux de vidange des piscines

Les eaux de vidange des piscines doivent être pompées par une entreprise spécialisée. Seules les eaux de lavage du filtre pourront être dirigées dans le réseau d'assainissement communal s'il est existant.

#### 4.3 - Réseaux divers

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

### **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **6.1 En secteur 1UB :**

Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées ;
- soit avec un retrait minimal de 4m

#### **6.2. En secteurs 2UB et 3UB :**

Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 4m de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

#### **6.3. En secteur 4 UB :**

Les constructions nouvelles destinées à l'habitation peuvent être implantées en limite du principe de retrait porté sur le plan d'aménagement de la zone de « Frozane ».

Les constructions nouvelles destinées au stationnement enterré avec toiture terrasse végétalisée doivent être implantées avec un retrait de 2,50 m minimum pour l'aménagement de stationnement à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

#### **6.4. Cas particulier des garages en pente**

Quand la pente des terrains excède 30%, les garages peuvent être implantés :

- à 2m en retrait de l'alignement lorsqu'ils sont édifiés en excavation dans les terrains situés en contre-haut des voies. Ce recul peut être réduit si les conditions de visibilité sont suffisantes. De part et d'autre de leur entrée, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45°
- à l'alignement des voies lorsqu'ils sont édifiés en contrebas de ces voies à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée

**6.5. Des implantations différentes du 6.1 et du 6.2. peuvent être admises :**

- la construction des garages, indépendants ou non de la construction principale, à 1m de la voie à condition que la façade de l'entrée soit perpendiculaire à l'axe de cette voie.
- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain. Les extensions doivent en outre s'inscrire dans le prolongement du bâtiment existant et s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnement de la façade sur rue.
- Pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics
- Pour l'implantation des piscines non couvertes qui devront toutefois respecter un recul minimal de 2m
- Pour toute opération intéressant des terrains d'une superficie égale ou supérieure à 3000m<sup>2</sup>, pour améliorer l'inscription dans le site ou respecter des plantations existantes et en considération de l'aspect architectural, de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet
- A l'intérieur des lotissements ayant conservé leurs règles

**ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1.** La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3m.

**7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :**

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.
- Pour la construction d'un seul bâtiment annexe en limite séparative à condition de ne pas dépasser une hauteur de 2,60m à l'égout du toit et une longueur de 10m
- Pour la construction ou la surélévation, sur la limite séparative, de bâtiments jointifs de hauteur et de dimension sensiblement équivalentes
- Pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics
- Pour l'implantation des piscines non couvertes qui devront toutefois respecter un recul minimal de 2m
- Pour toute opération intéressant des terrains d'une superficie égale ou supérieure à 3000m<sup>2</sup>, pour améliorer l'inscription dans le site ou respecter des plantations existantes et en considération de l'aspect architectural, de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet
- A l'intérieur des lotissements ayant conservé leurs règles

**ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

**ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****10.1 Conditions de mesure**

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

Par sol existant il faut considérer : (voir schéma annexé au présent règlement)

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

**10.2 Hauteur par rapport aux voies**

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas le double de la distance entre ces deux points.

**10.3 Hauteur absolue maximum au faîtage**

La hauteur absolue ne peut excéder :

En 1UB : 18m  
 En 2UB : 15m  
 En 3UB : 13m  
 En 4 UB : 17m et au maximum à la côte NGF de 812,15.

10.4 Les hauteurs fixées au 10.3. peuvent être dépassées :

- pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent tels que réservoirs, centraux téléphoniques, tours, pylônes, stations hertziennes.
- pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci.

**ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Sont interdits : les toitures à pente unique, les débords de toiture de plus de 0.80m sur les voies publiques.

Les toitures-terrasses peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les extensions d'une emprise inférieure à 20m<sup>2</sup> accolées au bâtiment principal,
- pour les annexes d'un seul niveau à usage de cave, de local technique ou de stationnement des véhicules, pour adapter la construction à une topographie particulière. Cette disposition n'est admise que si au moins une face du bâtiment est enterrée et si la hauteur totale de cette annexe n'excède pas 6m en tout point du bâtiment.
- Sous réserve qu'elles s'intègrent dans le paysage et l'environnement

Les pentes des toits doivent être comprises entre 58% et 90%.

En zones 2UB ; 3UB et 4UB, les axes des toits au faîtage doivent être soit parallèles aux courbes de niveau soit perpendiculaires, sauf pour une harmonisation avec l'environnement existant ou pour des motifs bioclimatiques et d'énergies renouvelables. Cette règle ne concerne que le faîtage principal.

Sous réserve de l'application des réglementations locales spéciales concernant les saillies sur les voies publiques ou privées, peuvent être autorisées des saillies justifiées par l'accès, l'équipement, la destination ou l'architecture des bâtiments.

Les antennes de télévision seront placées en combles ou invisibles des éléments principaux. Les paraboles seront adossées à un ouvrage en toiture non visible du domaine public.

Clôtures : 2 types de clôtures sont autorisés en limite séparative comme sur emprise publique

Type 1 : Les clôtures seront constituées soit de grillage, de ferronneries ou de barrières bois de 1,40m maximum. En cas de construction d'un muret, celui-ci aura une hauteur maximum de 0,40m par rapport au terrain naturel. La hauteur totale de l'ensemble n'excèdera pas 1,80m. Ils peuvent être doublés d'écrans végétaux d'essences locales.

Type 2 : Ecrans végétaux uniquement : l'essence des végétaux est choisie parmi les essences champêtres locales et composées d'une majorité de feuillus. Dans tous les cas, les essences types lauriers cerise, thuya...sont interdits.

**ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1 Application des ratios**

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Logements :                      | 2 places par logement                            |
| Services bureaux commerces :     | 60% de la SHON, surface de manœuvre non comprise |
| Hôtels :                         | 1 place par chambre                              |
| Bar restaurants :                | 1 place pour 10m <sup>2</sup> de salle           |
| Salle de spectacle ou réunions : | 1 place pour 3 personnes                         |
| Enseignement :                   |  |
| 1er degré :                      | 1 place par classe                               |
| 2nd degré :                      | 2 places par classes                             |

### 12.2 Règles particulières

En cas de modification, de réhabilitation ou d'extension d'une construction à usage d'habitation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes, le nombre de places de stationnement est calculé selon la formule suivante :

$$P = P2 - P1$$

P = nombre de places de stationnement demandées pour l'opération

P2 = nombre de places de stationnement correspondant à l'occupation nouvelle du sol

P1 = nombre de places de stationnement exigibles correspondant à l'occupation antérieure du sol

En cas de démolition totale de l'existant, le calcul est effectué comme pour une construction neuve

### 12.3 Modalités d'application

1. La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel
2. Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau des trottoirs
3. En justifiant que pour des raisons techniques, urbanistique ou architectural, non imputables au constructeur il s'avère impossible d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places
4. Lorsque les ratios de stationnement sont donnés en pourcentage de la SHON, le nombre de places de stationnement à créer est le résultat de la division de la surface de stationnement nécessaire par 25m<sup>2</sup>.
5. En l'absence d'autres précisions, les calculs se font en arrondissant les résultats obtenus au nombre entier le plus élevé.
6. Les places de stationnement exigées en application des ratios énoncés ci-dessus doivent être directement accessibles.
- 7 L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagneraient de la création de surface hors oeuvre nette.
- 8 – L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable pour les constructions à usage d'équipement public

### 12.4 Cycles :

Pour le stationnement des vélos un dispositif garage, fermé et sécurisé (local, box collectif ou individualisé) devra être réalisé dans les immeubles collectifs de plus de 4 logements et à proximité immédiate pour les locaux à usage de Commerce. Ces dispositifs sécurisés et directement accessibles devront être, s'ils sont extérieurs, intégrés au site et, réalisés aux normes de sécurité en vigueur.

Ils devront être également étudiés pour permettre l'accueil éventuel des poussettes et deux roues motorisés légers (mobylettes et scooters) notamment s'ils sont destinés aux locaux à usage de commerce.

**12.4.1 En secteur 4UB :** Pour le stationnement des vélos un emplacement devra être réalisé dans les immeubles collectifs de plus de 4 logements ou à proximité immédiate de ceux-ci.

Ces dispositifs sécurisés et directement accessibles devront être, s'ils sont extérieurs, intégrés au site et, réalisés aux normes de sécurité en vigueur.

Un local pourra être prévu à l'intérieur des immeubles, pour permettre l'accueil éventuel des poussettes.

## **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1.** Pour toute opération de construction de logements sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5000m<sup>2</sup> et comportant plus de 1000m<sup>2</sup> de SHON à usage d'habitation, 5% au moins de la superficie du terrain (dont la moitié au moins sera d'un seul tenant) doivent être traités en espaces verts communs.

**13.2.** Les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre chaque 50m<sup>2</sup> de terrain. Les dalles de couvertures des parcs de stationnement enterrés doivent être traitées soit en aires de stationnement soit en espaces verts et en ce cas recouvertes d'une épaisseur minimum de 60cm de terre.

**13.3.** Les installations, travaux divers, citerne non enterrées seront masquées par un écran végétal (haies, bouquets de végétaux dont les essences sont obligatoirement locales et où les résineux ne devront pas excéder 20% du linéaire végétal). Dans tous les cas, les essences types lauriers cerise, thuya...sont interdits.

**13.4** Les espaces libres doivent être plantés d'essences caractéristiques du milieu pour améliorer la qualité du paysage urbain.

Il s'agira de réaliser de plantations arborées composées d'essences champêtres en bouquets, de tailles variées : Pruniers, Cerisiers, Cornouillers, Argousiers, Sureaux, etc. Sont notamment proscrits : cyprès, laurier. Les arbres existants doivent être conservés s'ils sont en bon état phytosanitaire. Afin de pérenniser le rôle et la qualité des espaces verts, les surfaces végétalisées doivent comporter une épaisseur de terre d'au moins 0,80m, couche drainante non comprise.

### **SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

##### **14.1. Règle générale**

Dans les secteurs 1UB le COS est fixé à 1.5

Dans les secteurs 2UB le COS est fixé à 0.8

Dans les secteurs 3UB le COS est fixé à 0.4

Dans le secteur 4UB le COS est fixé à 0.8

##### **14.2. Cas particuliers**

Le COS n'est pas applicable :

- Pour les constructions de type restaurants ou hôtels existants antérieurement à l'approbation du PLU
- Pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

Le COS fixé au 14.1. peut être augmenté de 20%, conformément à l'article L.128-1 du Code de l'Urbanisme pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable

#### **ARTICLE UB 15 – MESURES DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

**En secteur 4UB uniquement :**

##### **15.1. Eaux pluviales**

- Les eaux de pluie récupérées en amont sur les toitures des constructions projetées seront collectées et stockées dans un réservoir permettant d'assurer une partie de l'arrosage des espaces verts ou l'alimentation d'un bassin naturel de baignade. Dans le cas de la fonction d'arrosage, ce réservoir sera dimensionné au mieux en fonction des besoins naturels estimés, des contraintes techniques et spatiales et pour des événements pluvieux moyens. Il disposera d'une surverse permettant l'écoulement dans le réseau de collecte d'eau pluviale, en cas d'évènements exceptionnels type orage ou dans le cas où il serait plein au moment de l'arrivée de la pluie. La surverse pourra le cas échéant et si les contraintes spatiales le permettent arriver dans une zone d'infiltration ayant un aspect naturel avant la sortie en réseau de collecte.
- Les eaux pluviales de ruissellement sur 50% au moins des surfaces imperméabilisées autres que toitures seront collectées dans un (ou plusieurs) dispositif(s) d'infiltration (bassin, réservoir, noue, fossé) pouvant être végétalisés afin de limiter l'impact des pluies dans la saturation du réseau de collecte des eaux pluviales. Ces réservoirs permettront de stocker au moins un débit de type Q2 (biennal) ruisselant sur les surfaces concernées. Ils comporteront un exutoire permettant l'évacuation des surplus en cas d'évènements pluvieux supérieurs à Q2. L'insertion dans le paysage de ce dispositif devra être assurée. Ils pourront être souterrains avec un débit régulé dans un puit d'infiltration.

##### **15.2. Bassin de baignade naturel**

Il pourra être conçu et réalisé un bassin de baignade naturel (ou « piscine biologique ») dans les surfaces « espaces verts ». Ce bassin ainsi que les bassins annexes nécessaires à la bonne épuration des eaux devront faire l'objet d'une insertion dans le paysage et donc s'insérer dans le schéma global de l'aménagement des espaces extérieurs. Ce dispositif devra être constitué d'éléments étanches. Le système pourra recueillir les eaux de pluies de toiture pour tout ou partie, y compris les surverses éventuelles d'un système amont autonome de récupération de ces eaux de pluie. Les eaux de ruissellement non issues de toiture ne pourront alimenter le dispositif de baignade : elle seront infiltrées dans un système indépendant. Les éléments d'infiltration mis en place pour les eaux pluviales de ruissellement pourront accueillir la surverse éventuelle du système de baignade naturelle mis en place. Dans ce cas, le dispositif d'infiltration des eaux de ruissellement devra tenir compte dans son dimensionnement de cet apport complémentaire. La surverse occasionnelle pourra également en tout ou partie être collectée dans un réservoir aval à fin d'arrosage. Le bassin de baignade naturel pourra avoir des apports complémentaires en cas de nécessité. Ces apports se feront avec l'eau potable du réseau public.

### 15.3. Source, forage ou cours d'eau

Dans le cas où une source ou cours d'eau traverse la zone, il pourra être utilisé, après accord des autorités compétentes, une partie de ces eaux brutes pour l'arrosage des espaces verts. Un forage peut être envisagé dans les mêmes conditions, sous réserve de l'obtention des autorisations administratives qui pourraient être nécessaires.

Dans le cas d'une utilisation en apport complémentaire du bassin de baignade naturel des eaux provenant de ces éléments, une analyse devra être mise en œuvre afin de vérifier auprès de la DDASS05 la possibilité de ce type d'usage (qualité baignade requise).

### 15.4 Préservation de la ressource des sols

Sur l'ensemble des emprises concernées par des constructions ou ouvrages, ainsi que sur les emprises nécessaires aux installations de chantier et circulation d'engins, il sera, avant le début des travaux, procédé à un décapage par retroussement des 60 premiers centimètres de sol en place. Ce décapage se fera par couche de 20cm. Il sera procédé de même sur l'ensemble des emprises concernées par les aménagements extérieurs nécessitant des terrassements, y compris des éventuels modelés.

Les volumes extraits de chaque couche de 20 cm seront provisoirement stockés en cordons ne dépassant pas 2 m de haut, à un emplacement situé dans un secteur non impacté par les travaux. Ces cordons seront repérés par un étiquetage pérenne, pendant la durée des travaux et portant un n° correspondant à la couche d'extraction visée. Ces cordons serontensemencés dès leur constitution avec un mélange herbacé. Les terres ainsi décapées seront remises en place dans l'ordre d'origine sur les emplacements décapés nécessitant des reconstitutions de sols.

Dans la mesure du possible, l'ensemble des terres décapées sera réutilisé dans les emprises, en veillant à ne jamais mélanger des couches de natures différentes. Les terres en surplus de la couche superficielle de 20cm pourront être valorisées par le maître d'ouvrage.

Le décapage pourra être inférieur à 60 cm si les surfaces à décapier permettent d'extraire les volumes nécessaires avec des épaisseurs de décapage moindres. La profondeur nécessaire de décapage sera calée sur les besoins identifiés.

### 15.5 Installation de Production d'Eau Chaude Solaire Collective

Etant donné la situation favorable de la zone par rapport à l'ensoleillement direct, il sera étudié pour les bâtiments la possibilité d'installation de production d'Eau Chaude Solaire Collective; soit par le biais de 2 ballons collectifs (let solaire = préchauffage ; 2 autre énergie pour appoint), soit par une installation collective individualisée, une seule batterie de capteurs thermiques venant en apport de plusieurs chauffe eaux individuels.

Les capteurs pourront être placés en toiture ou mieux intégrés à celle-ci ; le cas échéant (orientation des versants de toiture, masques...) ils seront disposés ailleurs sur les bâtiments (terrasses...) voire au sol à des emplacements figurant dans le dossier d'autorisation administrative.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

### Caractère de la zone

La zone UC correspond à des secteurs, contemporains ou non, situés en périphérie de la ville ou constitués en hameaux (secteur Chalvet, Nevières, Pralong et St Jacques).

La zone UC comprend :

- **le secteur UCc** correspondant aux hameaux de Calèyère et Château Calèyère.
- **Le secteur UCr** correspondant au Petit Puy classé en zone rouge du PPR

Cette zone est en partie recouverte par le Plan de Prévention des Risques. Le PPR valant servitude d'utilité publique, c'est le règlement de ce document qui fixe, sur les secteurs qu'il recouvre, les dispositions applicables aux biens et activités existants ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions et installations.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

##### *Constructions*

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation forestière
- les constructions destinées à l'exploitation agricoles autres que celles visées à l'article UC2
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article UC2
- les lotissements à usage d'activités
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines

##### *Installations classées*

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UC2,

##### *Carrières*

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol

##### *Terrains de camping et stationnement des caravanes*

- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers visés aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme
- les habitations légères de loisirs visées à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir visés à l'article R.443-3 du Code de l'Urbanisme
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances
- le stationnement des caravanes visé aux articles R.443-3 et R.443-4 du Code de l'Urbanisme

##### *Installations et travaux divers*

- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2c du Code de l'Urbanisme autres que ceux visés à l'article UC2.
- les parcs d'attractions visés à l'article R.442-2.a du Code de l'Urbanisme

#### **ARTICLE UC2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **Conditions générales**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont indispensables à la vie des habitants de la zone et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique.
- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat.
- l'aménagement et la réhabilitation pour de l'habitat des bâtiments agricoles traditionnels dans leur volume existant.
- l'adaptation, la réfection, l'extension mesurée des constructions existantes nécessaires à l'activité agricole à condition de ne générer aucune nuisance supplémentaire, incompatible avec l'habitat.
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site.

### **En zone UCr**

- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations implantées antérieurement à la publication du PPR
- l'aménagement dans les volumes existants y compris pour des changements d'usage sans augmentation de la vulnérabilité
- les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où soit la cause des dommages n'a pas de lien avec le phénomène qui a entraîné le classement en zone rouge, soit son implantation est nécessaire pour les activités de service public
- les équipements nécessaires au fonctionnement des activités de service public
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques
- la traversée par des pistes, chemins ou routes
- les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole ou forestière sous réserve qu'ils ne soient pas destinés à l'occupation humaine permanente
- les utilisations agricoles ou forestières
- la pose de clôtures
- les abris de jardin, garages et constructions annexes aux bâtiments existants, non destinés à l'occupation humaine, et limités à une superficie de plancher de 10m<sup>2</sup>.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

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

La réalisation d'aménagement particulier peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Les portails doivent être implantés à 4m de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés à 45°. Ce retrait est porté à 5m à l'alignement des routes départementales.

#### **3.2 - Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche des engins de déneigement et du matériel de lutte contre l'incendie.

Pour toutes créations de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et destinées à être intégrées dans le domaine public, la largeur d'emprise de la voie (y compris accotements et trottoirs) respectera les gabarits définis en annexe 2 du présent règlement.

En partie remblai de voirie d'au moins 1m, un mur en L, recouvert d'au moins 50cm de terre, assurera la stabilité de l'emprise.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

#### **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **4.1 - Eau**

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

##### **4.2 - Assainissement**

###### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau collectif d'assainissement communautaire selon les modalités techniques et administratives prévues au règlement d'assainissement communautaire.

Dans les secteurs classés en assainissement non collectif au zonage d'assainissement ou en l'absence de possibilité technique reconnue de raccordement au réseau public d'assainissement (sur dérogation accordée par la Communauté de Communes de l'Embrunais), la construction devra être équipée d'une installation d'assainissement non collectif autorisée par le Service Public Communautaire de l'Assainissement non collectif, selon les modalités techniques et administratives prévues au règlement d'assainissement non collectif communautaire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Les eaux résiduaires industrielles, soumises si nécessaire à une pré-épuration appropriée à leur nature doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

###### **b) Eaux pluviales**

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales

###### **c) Eaux de vidange des piscines**

Les eaux de vidange des piscines doivent être pompées par une entreprise spécialisée. Seules les eaux de lavage du filtre pourront être dirigées dans le réseau d'assainissement communal s'il est existant.

##### **4.3 - Réseaux divers**

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

**ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****6.1 En secteur UCc :**

Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées ;
- soit avec un retrait minimal de 4m

**6.2. Hors secteur UCc:**

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit à une distance au moins égale à 4m de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.
- Soit sur ou en retrait de la ligne de retrait portée au plan de zonage

**6.3. Cas particulier des garages en pente**

Quand la pente des terrains excède 30%, les garages peuvent être implantés :

- à 2m en retrait de l'alignement lorsqu'ils sont édifiés en excavation dans les terrains situés en contre-haut des voies. Ce recul peut être réduit si les conditions de visibilité sont suffisantes. De part et d'autre de leur entrée, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45°
- à l'alignement des voies lorsqu'ils sont édifiés en contrebas de ces voies à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée

**6.4. Des implantations différentes du 6.1 et du 6.2. peuvent être admises :**

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain. Les extensions doivent en outre s'inscrire dans le prolongement du bâtiment existant et s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue.
- Pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics
- Pour l'implantation des piscines non couvertes qui devront toutefois respecter un recul minimal de 2m
- A l'intérieur des lotissements ayant conservé leurs règles
- Pour toute opération intéressant des terrains d'une superficie égale ou supérieure à 3000m<sup>2</sup>, pour améliorer l'inscription dans le site ou respecter des plantations existantes et en considération de l'aspect architectural, de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet

**ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3m.

7.2. Cas particuliers des constructions en limite de zones naturelles et/ou agricoles (hors secteur UCc) :

En limite de zone A et Ap : Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite de zone soit au moins égale à 10m.

En limite de zone N : Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite de zone soit au moins égale à 5 m. Une implantation différente peut être admise en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents, dans la limite de ces retraits.

Ces règles peuvent ne pas s'appliquer :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents ; une implantation différente peut être admise, dans la limite de ces retraits existants.
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

7.3. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.
- Pour la construction d'un seul bâtiment annexe en limite séparative à condition de ne pas dépasser une hauteur de 2,60m à l'égout du toit et une longueur de 10m
- Pour la construction ou la surélévation, sur la limite séparative, de bâtiments jointifs de hauteur et de dimension sensiblement équivalentes
- Pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics
- Pour l'implantation des piscines non couvertes qui devront toutefois respecter un recul minimal de 2m
- A l'intérieur des lotissements ayant conservé leurs règles
- Pour toute opération intéressant des terrains d'une superficie égale ou supérieure à 3000m<sup>2</sup>, pour améliorer l'inscription dans le site ou respecter des plantations existantes et en considération de l'aspect architectural, de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet

#### **ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **10.1 Conditions de mesure**

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

Par sol existant il faut considérer : (voir schéma annexé au présent règlement)

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

##### **10.2 Hauteur par rapport aux voies**

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas le double de la distance entre ces deux points.

##### **10.3 Hauteur absolue maximum au faîtage**

La hauteur absolue ne peut excéder 10m

10.4 Les hauteurs fixées au 10.3. peuvent être dépassées :

- pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent tels que réservoirs, centraux téléphoniques, tours, pylônes, stations hertziennes.
- pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci.

**ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Sont interdits : les toitures à pente unique, les débords de toiture de plus de 0.80m sur les voies publiques.

Les toitures-terrasses peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les extensions d'une emprise inférieure à 20m<sup>2</sup> accolées au bâtiment principal,
- pour les annexes d'un seul niveau à usage de cave, de local technique ou de stationnement des véhicules, pour adapter la construction à une topographie particulière. Cette disposition n'est admise que si au moins une face du bâtiment est enterrée et si la hauteur totale de cette annexe n'excède pas 6m en tout point du bâtiment.
- Sous réserve qu'elles s'intègrent dans le paysage et l'environnement

Les pentes des toits doivent être comprises entre 50% et 90%.

Les axes des toits au faîtage doivent être soit parallèles aux courbes de niveau soit perpendiculaires, sauf pour une harmonisation avec l'environnement existant ou justifié par un ou des motifs bioclimatiques et d'énergies renouvelables. Cette règle ne concerne que le faîtage principal.

En zones UCc et UCr les pentes des toits doivent être comprises entre 70% et 90% et les axes des toits au faîtage doivent être parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveau.

Sous réserve de l'application des réglementations locales spéciales concernant les saillies sur les voies publiques ou privées, peuvent être autorisées des saillies justifiées par l'accès, l'équipement, la destination ou l'architecture des bâtiments.

Les antennes de télévision seront placées en combles ou invisibles des éléments principaux. Les paraboles seront adossées à un ouvrage en toiture non visible du domaine public.

**Clôtures** : 2 types de clôtures sont autorisés en limite séparative comme sur emprise publique

*Type 1* : Les clôtures seront constituées soit de grillage, de ferronneries ou de barrières bois de 1,40m maximum. En cas de construction d'un muret, celui ci aura une hauteur maximum de 0,40m par rapport au terrain naturel. La hauteur totale de l'ensemble n'excèdera pas 1,80m. Ils peuvent être doublés d'écrans végétaux d'essences locales.

*Type 2* : Ecrans végétaux uniquement : l'essence des végétaux est choisie parmi les essences champêtres locales et composées d'une majorité de feuillus. Dans tous les cas, les essences types lauriers cerise, thuya...sont interdits.

**ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1 Application des ratios**

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| <b>Logements</b>                      | 2 places par logement                            |
| <b>Services bureaux commerces</b>     | 60% de la SHON, surface de manœuvre non comprise |
| <b>Hôtels</b>                         | 1 place par chambre                              |
| <b>Bar restaurants</b>                | 1 place pour 10m <sup>2</sup> de salle           |
| <b>Salle de spectacle ou réunions</b> | 1 place pour 3 personnes                         |
| <b>Enseignement</b>                   |  |
| 1 <sup>er</sup> degré                 | 1 place par classe                               |
| 2 <sup>nd</sup> degré                 | 2 places par classe                              |

## 12.2 Règles particulières

En cas de modification, de réhabilitation ou d'extension d'une construction à usage d'habitation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes, le nombre de places de stationnement est calculé selon la formule suivante :

$$P = P_2 - P_1$$

P = nombre de places de stationnement demandées pour l'opération

P<sub>2</sub> = nombre de places de stationnement correspondant à l'occupation nouvelle du sol

P<sub>1</sub> = nombre de places de stationnement exigibles correspondant à l'occupation antérieure du sol

En cas de démolition totale de l'existant, le calcul est effectué comme pour une construction neuve

## 12.3 Modalités d'application

1. La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel
2. Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau des trottoirs
3. En justifiant que pour des raisons techniques, urbanistique ou architectural, non imputables au constructeur il s'avère impossible d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places
4. Lorsque les ratios de stationnement sont donnés en pourcentage de la SHON, le nombre de places de stationnement à créer est le résultat de la division de la surface de stationnement nécessaire par 25m<sup>2</sup>.
5. En l'absence d'autres précisions, les calculs se font en arrondissant les résultats obtenus au nombre entier le plus élevé.
6. Les places de stationnement exigées en application des ratios énoncés ci-dessus doivent être directement accessibles.
7. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagneraient de la création de surface hors oeuvre nette.

## 12.4 Cycles :

Pour le stationnement des vélos un dispositif garage, fermé et sécurisé (local, box collectif ou individualisé) devra être réalisé dans les immeubles collectifs de plus de 4 logements et à proximité immédiate pour les locaux à usage de Commerce. Ces dispositifs sécurisés et directement accessibles devront être, s'ils sont extérieurs, intégrés au site et, réalisés aux normes de sécurité en vigueur.

Ils devront être également étudiés pour permettre l'accueil éventuel des poussettes et deux roues motorisés légers (mobylettes et scooters) notamment s'ils sont destinés aux locaux à usage de commerce.

## ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 13.1. Dispositions particulières : Terrains concernés par un Espace Vert Protégé (EVP) :

Les Espaces Verts Protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7° visent à permettre de maintenir l'état du terrain soumis à une prescription d'EVP pour leur qualité paysagère, végétale ou arboricole

Les EVP doivent être préservés dans leur structure comme dans leur composition.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'EVP n'est admise que pour permettre une seule extension des bâtiments existants, dans la limite de 30% de la SHON existante à la date d'approbation du PLU ou si elle maintient ou améliore l'unité générale de l'EVP.

### 13.2. Dispositions générales

13.2.1. Pour toute opération de construction de logements sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5000m<sup>2</sup> et comportant plus de 1000m<sup>2</sup> de SHON à usage d'habitation, 5% au moins de la superficie du terrain (dont la moitié au moins

sera d'un seul tenant) doivent être traités en espaces verts communs,

13.2.2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre chaque 50m<sup>2</sup> de terrain. Les dalles de couvertures des parcs de stationnement enterrés doivent être traitées soit en aires de stationnement soit en espaces verts et en ce cas recouvertes d'une épaisseur minimum de 60cm de terre.

13.2.3. Les installations, travaux divers, citerne non enterrées seront masquées par un écran végétal (haies, bouquets de végétaux dont les essences sont obligatoirement locales et où les résineux ne devront pas excéder 20% du linéaire végétal). Dans tous les cas, les essences types lauriers cerise, thuya...sont interdits.

13.2.4. Les espaces libres doivent être plantés d'essences caractéristiques du milieu pour améliorer la qualité du paysage urbain. Il s'agira de réaliser de plantations arborées composées d'essences champêtres en bouquets, de tailles variées : Pruniers, Cerisiers, Cornouillers, Argousiers, Sureaux, etc. Sont notamment proscrits : cyprès, laurier. Les arbres existants doivent être conservés s'ils sont en bon état phytosanitaire. Afin de pérenniser le rôle et la qualité des espaces verts, les surfaces végétalisées doivent comporter une épaisseur de terre d'au moins 0,80m, couche drainante non comprise

### **SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

##### **14.1. Règle générale**

**Dans la zone UC (à l'exception du secteur UCc) le COS est fixé à 0.25**

**Dans le secteur UCc et UCr le COS n'est pas réglementé**

##### **14.2. Cas particuliers**

Le COS n'est pas applicable :

- pour l'aménagement et la réhabilitation pour de l'habitat des bâtiments agricoles traditionnels dans leur volume existant.
- pour les constructions de type restaurants ou hôtels existants antérieurement à l'approbation du PLU
- Pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

Le COS fixé au 14.1. peut être augmenté de 20%, conformément à l'article L.128-1 du Code de l'Urbanisme pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI**

### Caractère de la zone

La zone Ui correspond à la zone équipée réservée principalement aux activités artisanales, industrielles ou commerciales.

Cette zone est en partie recouverte par le Plan de Prévention des Risques. Le PPR valant servitude d'utilité publique, c'est le règlement de ce document qui fixe, sur les secteurs qu'il recouvre, les dispositions applicables aux biens et activités existants ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions et installations.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ui1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

##### *Constructions*

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article Ui2
- les bâtiments d'exploitation agricole
- les lotissements à usage d'habitation et groupes d'habitations.
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines

##### *Carrières*

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol

##### *Terrains de camping et stationnement des caravanes*

- les terrains de camping et de caravanage
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances

##### *Installations et travaux divers*

- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2c du Code de l'Urbanisme autres que ceux visés à l'article Ui2.

#### **ARTICLE Ui2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas de fonctionnement défectueux ou d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes.

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.

- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes qui ne répondent pas à la vocation de la zone

- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ui3 - ACCES ET VOIRIE**

### 3.1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

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

La réalisation d'aménagement particulier peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

### 3.2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche des engins de déneigement et du matériel de lutte contre l'incendie.

Pour toutes créations de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et destinées à être intégrées dans le domaine public, la largeur d'emprise de la voie (y compris accotements et trottoirs) respectera les gabarits définis en annexe 2 du présent règlement.

En partie remblai de voirie d'au moins 1m, un mur en L, recouvert d'au moins 50cm de terre, assurera la stabilité de l'emprise.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

## **ARTICLE Ui 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 4.1 - Eau

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

### 4.2 - Assainissement

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau collectif d'assainissement communautaire selon les modalités techniques et administratives prévues au règlement d'assainissement communautaire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Les eaux résiduaires industrielles, soumises si nécessaire à une pré-épuration appropriée à leur nature doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

#### b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales

### 4.3 - Réseaux divers

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

**ARTICLE Ui 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**ARTICLE Ui 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics
- dans le cas d'un terrain desservi par au moins deux voies, une façade du bâtiment principal pourra être implantée de l'alignement de la voie à une distance comprise entre 1m et 5m.

**ARTICLE Ui 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au pont de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 5m.

Les bâtiments pourront être jointifs sous réserve expresse de la réalisation d'un mur coupe-feu dans le cas de deux terrains mitoyens lorsque deux industriels ou deux artisans présentent un plan masse formant un ensemble architectural cohérent. Cette disposition ne pourra être accordée que sur une seule limite séparative d'un terrain considéré.

**ARTICLE Ui 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE Ui9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie totale de la parcelle.

**ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****10.1 Conditions de mesure**

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

Par sol existant il faut considérer : (voir schéma annexé au présent règlement)

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

**10.2 Hauteur par rapport aux voies**

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance horizontale entre ces deux points.

**10.3 Hauteur absolue maximum au faîtage**

**La hauteur absolue est fixée à 10m**

**10.4 Les hauteurs fixées au 10.3. peuvent être dépassées :**

- pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent tels que réservoirs, centraux téléphoniques, tours, pylônes, stations hertziennes.
- pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci.

**ARTICLE Ui 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

**ARTICLE Ui 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1 Application des ratios**

|   |  |
|---|--|
| <b>Logements</b>                                | 2 places par logement                            |
| <b>Services bureaux commerces</b>               | 60% de la SHON, surface de manœuvre non comprise |
| <b>Établissements industriels et artisanaux</b> | 1 place par emploi                               |

**12.2 Règles particulières**

En cas de modification, de réhabilitation ou d'extension d'une construction à usage d'habitation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes, le nombre de places de stationnement est calculé selon la formule suivante :

$$P = P_2 - P_1$$

P = nombre de places de stationnement demandées pour l'opération

P<sub>2</sub> = nombre de places de stationnement correspondant à l'occupation nouvelle du sol

P<sub>1</sub> = nombre de places de stationnement exigibles correspondant à l'occupation antérieure du sol

En cas de démolition totale de l'existant, le calcul est effectué comme pour une construction neuve

**12.3 Modalités d'application**

1. La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel
2. Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau des trottoirs
3. En justifiant que pour des raisons techniques, urbanistique ou architectural, non imputables au constructeur il s'avère impossible d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement : le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places
4. Lorsque les ratios de stationnement sont donnés en pourcentage de la SHON, le nombre de places de stationnement à créer est le résultat de la division de la surface de stationnement nécessaire par 25m<sup>2</sup>.
5. En l'absence d'autres précisions, les calculs se font en arrondissant les résultats obtenus au nombre entier le plus élevé.
6. Les places de stationnement exigées en application des ratios énoncés ci-dessus doivent être directement accessibles.
- 7 L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagneraient de la création de surface hors oeuvre nette.

**12.3 Cycles :**

Pour le stationnement des vélos un dispositif garage, fermé et sécurisé (local, box collectif ou individualisé) devra être réalisé dans les immeubles collectifs de plus de 4 logements et à proximité immédiate pour les locaux à usage de Commerce.

Ces dispositifs sécurisés et directement accessibles devront être, s'ils sont extérieurs, intégrés au site et, réalisés aux normes de sécurité en vigueur.

Ils devront être également étudiés pour permettre l'accueil éventuel des poussettes et deux roues motorisés légers (mobylettes et scooters) notamment s'ils sont destinés aux locaux à usage de commerce.

### **ARTICLE Ui 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, un rideau continu de végétation de 1.5m de hauteur au moins doit être planté et maintenu en permanence.

Lors de l'élaboration du projet d'aménagement paysager, le concepteur devra s'efforcer de donner une véritable entité aux parties communes tout en s'intégrant aux espaces avoisinants. Pour ce faire, il conviendra :

- de définir en fonction de la vocation de l'opération une ou des idées directrices
- de mener ces idées à terme grâce à un point fort d'aménagement architectural
- de répondre à tous les besoins de manière fonctionnelle
- de prendre en compte les problèmes horticoles et liés à l'entretien

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et couvrir au moins 15% de la superficie de l'unité foncière

Les aires de stationnement en surface d'une superficie égale ou supérieure à 100m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des bâtiments doivent obligatoirement être masqués en bordure des voies par des haies d'arbres et/ou d'arbustes d'essences locales.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

L'extension des constructions ou des reconstructions de bâtiments existants avant l'opposabilité du PLU ne répondant pas à la vocation de la zone, n'est autorisée qu'une seule fois dans la limite de 30% de la surface hors œuvre nette de la construction sans pouvoir toutefois excéder 50m<sup>2</sup>.

Les logements de fonction sont limités à 1/3 du volume bâti et à une surface unitaire hors œuvre nette de 100m<sup>2</sup> maximum.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT**

### Caractère de la zone

La zone UT correspond à une affectation essentiellement tournée vers des équipements touristiques, de loisirs (hôtels, villages de vacances, campings...), de sport, de culture, de type collectif.

Cette zone est en partie recouverte par le Plan de Prévention des Risques. Le PPR valant servitude d'utilité publique, c'est le règlement de ce document qui fixe, sur les secteurs qu'il recouvre, les dispositions applicables aux biens et activités existants ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions et installations.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

##### *Constructions*

- les constructions à usage d'habitation sauf celle admise en UT2
- les constructions à usage artisanal et industriel
- les bâtiments d'exploitation agricole
- les lotissements à usage d'habitation et groupes d'habitations.

##### *Carrières*

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol

##### *Installations et travaux divers*

- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2c du Code de l'Urbanisme
- les installations classées liées à l'élevage d'animaux

#### **ARTICLE UT 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée.
- les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont liées aux activités admises (logements de fonction)
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UT 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### 3.1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

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

La réalisation d'aménagement particulier peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

##### 3.2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Pour toutes créations de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et destinées à être intégrées dans le domaine public, la largeur d'emprise de la voie (y compris accotements et trottoirs) respectera les gabarits définis en annexe 2 du présent règlement.

En partie remblai de voirie d'au moins 1m, un mur en L, recouvert d'au moins 50cm de terre, assurera la stabilité de l'emprise.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

#### **ARTICLE UT 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **4.1 - Eau**

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

##### **4.2 - Assainissement**

###### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau collectif d'assainissement communautaire selon les modalités techniques et administratives prévues au règlement d'assainissement communautaire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Les eaux résiduaires industrielles, soumises si nécessaire à une pré-épuration appropriée à leur nature doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

###### **b) Eaux pluviales**

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales

###### **c) Eaux de vidange des piscines**

Les eaux de vidange des piscines doivent être pompées par une entreprise spécialisée. Seules les eaux de lavage du filtre pourront être dirigées dans le réseau d'assainissement communal s'il est existant.

##### **4.3 - Réseaux divers**

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

#### **ARTICLE UT 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UT 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1 Retrait minimal** : les constructions doivent s'implanter au moins à 4m de retrait de l'alignement.

Toutes les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec une marge de recul de 10m par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire. Ce recul minimal pourra être réduit après accord de la SNCF sans pouvoir être inférieur à 5m.

**6.2 Retrait compte tenu de la hauteur de la construction** : la distance horizontale D entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la ligne de recul imposées aux constructions opposées doit être au moins égale à la différence d'altitude des deux points ( $D > H$ ).

#### **ARTICLE UT 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5m.

Toute construction d'une annexe sur limite séparative est interdite.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie totale de la parcelle.

#### **ARTICLE UT10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **10.1. Conditions de mesure**

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

Par sol existant il faut considérer : (voir schéma annexé au présent règlement)

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

##### **10.2 Hauteur par rapport aux voies**

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance horizontale entre ces deux points.

##### **10.3 Hauteur absolue maximum au faîtage**

La hauteur absolue maximum est fixée à 10m

**10.4** Les hauteurs fixées au 10.3. peuvent être dépassées :

- pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent tels que réservoirs, centraux téléphoniques, tours, pylônes, stations hertziennes.
- pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci.

#### **ARTICLE UT 11 - ASPECT EXTERIEUR**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

#### **ARTICLE UT 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1 Application des ratios**

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Logements                      | 2 places par logement                             |
| Services bureaux commerces     | 60% de la SHON, surface de manœuvre non comprise  |
| Hôtels                         | 1 place par chambre                               |
| Bar restaurants                | 1 place pour 10m <sup>2</sup> de salle            |
| Salle de spectacle ou réunions | 1 place pour 3 personnes pouvant être accueillies |

**12.2 Règles particulières**

En cas de modification, de réhabilitation ou d'extension d'une construction à usage d'habitation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes, le nombre de places de stationnement est calculé selon la formule suivante :

$$P = P_2 - P_1$$

P = nombre de places de stationnement demandées pour l'opération

P<sub>2</sub> = nombre de places de stationnement correspondant à l'occupation nouvelle du sol

P<sub>1</sub> = nombre de places de stationnement exigibles correspondant à l'occupation antérieure du sol

En cas de démolition totale de l'existant, le calcul est effectué comme pour une construction neuve

**12.3 Modalités d'application**

1. La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel
2. Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau des trottoirs
3. En justifiant que pour des raisons technique, urbanistique ou architectural, non imputables au constructeur il s'avère impossible d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places
4. Lorsque les ratios de stationnement sont donnés en pourcentage de la SHON, le nombre de places de stationnement à créer est le résultat de la division de la surface de stationnement nécessaire par 25m<sup>2</sup>.
5. En l'absence d'autres précisions, les calculs se font en arrondissant les résultats obtenus au nombre entier le plus élevé.
6. Les places de stationnement exigées en application des ratios énoncés ci-dessus doivent être directement accessibles.
- 7 L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagneraient de la création de surface hors oeuvre nette.

**12.4 Cycles :**

Pour le stationnement des vélos un dispositif garage, fermé et sécurisé (local, box collectif ou individualisé) devra être réalisé dans les immeubles collectifs de plus de 4 logements et à proximité immédiate pour les locaux à usage de Commerce.

Ces dispositifs sécurisés et directement accessibles devront être, s'ils sont extérieurs, intégrés au site et, réalisés aux normes de sécurité en vigueur.

Ils devront être également étudiés pour permettre l'accueil éventuel des poussettes et deux roues motorisés légers (mobylettes et scooters) notamment s'ils sont destinés aux locaux à usage de commerce.

**ARTICLE UT 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les installations, travaux divers et citernes permanentes non enterrées.

Lors de l'élaboration du projet d'aménagement paysager, le concepteur devra s'efforcer de donner une véritable entité aux parties communes tout en s'intégrant aux espaces avoisinants. Pour ce faire, il conviendra :

- de définir en fonction de la vocation de l'opération une ou des idées directrices
- de mener ces idées à terme grâce à un point fort d'aménagement architectural
- de répondre à tous les besoins de manière fonctionnelle
- de prendre en compte les problèmes horticoles et liés à l'entretien

Les surfaces libres de toute construction ou voirie doivent être plantées et couvrir au moins 15% de la surface de l'unité foncière.

Les aires de stationnement en surface d'une superficie égale ou supérieure à 100m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

### **SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

### Caractère de la zone

La zone UZ correspond à la ZAC Saint-Georges-les Clots

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

- **le secteur UZa** destiné plus particulièrement à la construction de maisons individuelles pour l'habitat.
- **le secteur UZb** destiné plus particulièrement à la construction de maisons individuelles pour l'habitat et de bâtiments collectifs
- **le secteur UZg** destiné à la construction, soit de chalets étudiés en un seul ensemble, soit d'un groupement d'habitation, soit encore de bâtiments collectifs
- **le secteur UZe** réservé aux aménagements publics (jeux, repos, espaces verts). Le secteur UZe comprend un sous secteur UZer réservé à l'aménagement paysager du ruisseau d'écoulement des eaux
- **le secteur UZn** qui doit être protégé pour son intérêt écologique. Ce secteur comprend 2 sous-secteurs UZna et UZnb

Cette zone est en partie recouverte par le Plan de Prévention des Risques. Le PPR valant servitude d'utilité publique, c'est le règlement de ce document qui fixe, sur les secteurs qu'il recouvre, les dispositions applicables aux biens et activités existants ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions et installations.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1UZ2 sont interdites

#### ARTICLE UZ2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

##### **2.1. En secteur UZa**

- les constructions usuelles d'habitat individuel
- les constructions à usage d'habitation abritant une activité libérale sous réserve qu'il n'en résulte aucune gêne pour le voisinage et qu'un stationnement clientèle soit aménagé
- les clôtures
- les lotissements d'habitations
- les ouvrages techniques et les bâtiments nécessaires aux services publics ou au fonctionnement de la zone.

##### Conditions particulières liées aux risques naturels

- les constructions doivent prendre en compte les risques naturels (séisme, inondations, érosions, glissements de terrains)
- dans le secteur considéré, les constructions autorisées sont soumises aux conditions suivantes :
  - 1) Le pétitionnaire du permis de construire devra déclarer avoir connaissance des terrains sur lesquels il se propose de construire et avoir consulté l'étude générale géologique existante.
  - 2) Il devra obligatoirement fournir dans le dossier de permis de construire :
    - a) un avis favorable d'un géologue agréé
    - b) un certificat d'un bureau d'étude qualifié, garantissant la conformité des fondations eu égard au rapport du géologue. L'avis et le certificat devront notamment préciser les précautions à prendre pour que les constructions, terrassement et V R D ne mettent pas en péril les ouvrages et constructions situés sur les terrains avoisinants.

##### **2.2. En secteurs UZb et UZg**

- les constructions usuelles d'habitat individuel et collectif
- les constructions à usage d'habitation abritant une activité libérale sous réserve qu'il n'en résulte aucune gêne pour le voisinage et qu'un stationnement clientèle soit aménagé
- les clôtures
- les lotissements d'habitations
- les ouvrages techniques et les bâtiments nécessaires aux services publics ou au fonctionnement de la zone.

#### Conditions particulières liées aux risques naturels

- les constructions doivent prendre en compte les risques naturels (séisme, inondations, érosions, glissements de terrains)
  - dans le secteur considéré, les constructions autorisées sont soumises aux conditions suivantes :
- 1) Le pétitionnaire du permis de construire devra déclarer avoir connaissance des terrains sur lesquels il se propose de construire et avoir consulté l'étude générale géologique existante.
  - 2) Il devra obligatoirement fournir dans le dossier de permis de construire :
    - a) un avis favorable d'un géologue agréé
    - b) un certificat d'un bureau d'étude qualifié, garantissant la conformité des fondations eu égard au rapport du géologue. L'avis et le certificat devront notamment préciser les précautions à prendre pour que les constructions, terrassement et V R D ne mettent pas en péril les ouvrages et constructions situés sur les terrains avoisinants.

#### **2.3. En secteur UZe**

- les constructions destinées aux équipements publics
- les clôtures
- les ouvrages techniques et les bâtiments nécessaires aux services publics ou au fonctionnement de la zone.

#### **2.4. En sous-secteur UZer**

- seuls sont autorisés les aménagements légers paysagers du ruisseau

#### **2.5. En secteur UZn**

- les clôtures
- les ouvrages techniques et les bâtiments nécessaires aux services publics ou au fonctionnement de la zone.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UZ 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **3.1. En secteurs UZa, UZb et UZg**

###### Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, dans des conditions de sécurité et de commodité du trafic satisfaisantes. Elles doivent dans tout les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour, sans que le stationnement organisé ou libre ne crée de gêne. Une zone de stockage de neige sera aménagée.

Les largeurs minimales de chaussée de voies à créer seront les suivantes :

- 6 m sans trottoir jusqu'à 10 logements
- 4,70 m + 1,30 m de trottoir + 0,20 m de banquette à l'opposé au delà de 11 à 60 logements.

Dans ces emprises, des variantes pourront être agréées par la commune.

Les voiries internes aux îlots seront revêtues en tricouches et les trottoirs en enrobés. Des variantes (pavés, bétons) seront autorisées. En l'absence de trottoir suivant le type des voies, il sera mis en place une bordurette pour arrêt des matériaux constituant la chaussée.

Un soutènement maçonné de type L par exemple, devra garantir la stabilité de la plateforme côté aval.

#### Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, il peut être désenclavé par une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques. Tout accès automobile direct aux lots depuis le CD 465 (route de Caléryères) est interdit. Le raccordement à la voirie de l'accès automobile de la parcelle, devra présenter une bonne visibilité afin d'éviter tout danger pour les usagers. Sur les voies A et B l'accès aux lots privatifs individuels devra comporter une plate-forme d'arrêt avant portail d'au moins 4 m (y compris éventuellement la largeur du trottoir) Sur voies A et B : le raccordement à la voirie de l'accès automobile de la parcelle devra comporter une plate-forme d'arrêt avant portail et devra présenter une bonne visibilité.

#### Chemins piétons :

Des cheminements piétonniers sont prévus au document graphique et relieront :

- a) la voie A supérieure à la voie C, en longeant le ruisseau
- b) un autre chemin reliera les voies internes dans le secteur 1<sup>ère</sup> phase

L'accès aux lots n'est pas déterminé de manière formelle sur le plan de composition. Toutefois cet accès sera réalisé de façon à entailler le moins possible les talus (déblais ou remblais) de la voirie interne, et en tout état de cause, de ne pas remettre en cause la stabilité et la bonne tenue de ceux-ci.

Chaque phase ou îlot fera l'objet de schéma de principe à respecter pour le traitement des accès, notamment en présence de talus amont ou aval.

### **ARTICLE UZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1. En secteurs UZa, UZb et UZg**

##### Eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

##### Assainissement et pluvial :

- a) Généralités : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public séparatif de collecte. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut rester subordonnée à un prétraitement, en particulier pour les parkings collectifs d'une certaine importance. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur séparatif (séparatif obligatoire jusqu'en limite de propriété).
- b) Eaux usées : Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction et comprendra un regard siphonoïde de sortie avant branchement sur le réseau public.
- c) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales et de drainage dans le réseau spécifique collectant ces eaux. Il est interdit de rejeter ces eaux directement sur le ruisseau existant. Le branchement sur le réseau pluvial est obligatoire.

Autres réseaux : Les raccordements aux réseaux électriques et téléphoniques seront obligatoirement enterrés.

### **ARTICLE UZ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

#### **5.1. En secteurs UZa ,UZb et UZg**

Toute opération de construction ou de lotissement ne peut être admise que dans le cadre d'une phase ou d'un îlot, dont la surface du ou des terrains supports, comporte un minimum de 10 000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant (compris d'éventuelles emprises de voies). Elles feront l'objet d'une demande de lotissement. Cependant, seul l'aménageur, après achèvement des travaux d'aménagement interne de la ZAC et conformément au dossier de réalisation, pourra construire ou lotir des reliquats de zones, phases ou îlots, même si la surface minimum décrite ci-avant n'était pas atteinte.

Chacune de ces phases, îlots ou lotissements fera l'objet d'un règlement particulier d'architecture. La forme des terrains particuliers est définie sur le plan de composition de chacune des phases ou îlot de réalisation de la Z.A.C.

### **ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **6.1. En secteurs UZa et UZb**

Les constructions seront implantées conformément aux indications portées au plan de composition propre à chacune des phases ou îlots.

- 1) Par rapport aux emprises des voies du programme : les constructions doivent être implantées en tenant obligatoirement compte des retraits définis sur le plan de composition particulier de phase ou îlots. En général elles devront être implantées à 4m minimum des voies, sauf stipulations contraires aux plans particuliers de phases ou d'îlots, nécessitées par la topographie du terrain.
- 2) Par rapport au CD n° 465 : 10 m minimum de l'axe pour les lots situés en bordure
- 3) Par rapport aux chemins piétons en partie Nord de la ZAC : 3 m minimum, par rapport à l'alignement.
- 4) Par rapport à la coulée verte du ruisseau : 10 m minimum par rapport à l'axe du ruisseau.

## 6.2. En secteur UZg

Les constructions seront implantées conformément aux indications portées au plan de composition propre à chacune des phases ou îlots.

Par rapport à la coulée verte du ruisseau : 10 m minimum par rapport à l'axe du ruisseau.

## ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### En secteurs UZa, UZb et UZg

Les constructions seront implantées conformément aux indications portées au plan de composition de chaque phase ou îlot. La distance ne pourra être inférieure à 4 mètres.

Les règlements particuliers d'aménagement des phases ou îlots, préciseront s'il est autorisé de construire des maisons jumelées ou des annexes en limite de propriété (exemple : garages accolés).

## ARTICLE UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

### 8.1. En secteur UZg

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de manière telle que tout point d'un bâtiment, soit à une distance horizontale de tout point de l'autre bâtiment, au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 m.

## ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL

### En secteurs UZa, UZb et UZg

Les constructions doivent s'implanter dans le périmètre défini dans le plan de composition propre à chaque phase ou îlot.

## ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 Conditions de mesure

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

Par sol existant il faut considérer :

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

#### A) Hauteur sur voies :

Dans tous les cas, la distance d horizontale ente tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite opposée de la voie, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux point ( $D > H$ ). Toutefois, en ce qui concerne les lots situés le long des chemins piétons, la distance D horizontale sera comptée depuis l'alignement apposé du chemin piéton.

#### B) hauteur sur limites séparatives :

Les distances du bâtiment par rapport aux limites séparatives de propriété seront telles que les marges d'isolements seront

au moins égales à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment ( $D > H/2$ ) Sans pouvoir être inférieures aux marges minimum définies sur le plan de composition, soit 4 m, **sauf en secteur UZg** où cette distance est ramenée à 3m.

**C) Hauteur maximale :**

Pour les lots de construction individuelle, la hauteur des constructions ne peut excéder 6,00 m à l'égout et 10m au faîtage. Les hauteurs maxima définitives propres à chaque lot seront définies dans les règlements propres à chaque phase ou îlot.

Pour les lots de constructions collectives, la hauteur des constructions ne peut excéder 15m côté aval au faîtage, cependant et s'il existe une voie en amont, afin d'éviter l'effet de masque pour les constructions situées au-dessus, la hauteur au faîtage ne pourra excéder 10m par rapport à la voie supérieure.

Pour les groupements d'habitations, la hauteur des constructions ne peut excéder 12m au faîtage. La hauteur sera mesurée par rapport au terrain naturel. En cas de terrassement en déblai, la hauteur sera appréciée par rapport au terrain fini après travaux.

La hauteur sera mesurée par rapport au terrain naturel. En cas de terrassement en déblai, la hauteur sera appréciée par rapport au terrain fini après travaux.

### **ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

#### **11.1. Dispositions applicables dans les secteurs UZa, UZb et UZg**

**a) Les constructions annexes**

Elles doivent être accolées et intégrées harmonieusement au bâtiment principal et respecter le même recul que les constructions principales, tant par rapport à l'alignement des voies que par rapport aux limites séparatives (sauf spécifications modificatives portées au règlement particulier de chaque phase ou îlot, nécessitées par la topographie du terrain)

La construction de garage enterré non contigu à l'habitation est interdite, sauf stipulation au règlement interne de chaque phase ou îlot, nécessitée par la topographie du terrain.

**b) Architecture**

Toute architecture typique d'une autre région est proscrite.

Les constructions doivent s'intégrer aux formes et pentes du terrain, en conséquence :

- sur un terrain plat ou faiblement penté, jusqu'à 20 %, les mouvements de terrains (buttes en terre) sont proscrits,
- sur un terrain en pente (au-delà de 20 %) les plates formes excessives sont proscrites, elles seront admises dans une limite de 2m maximum.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'une construction doivent avoir un aspect compatible et en harmonie avec celui des façades.

Les façades devront affirmer une certaine recherche de composition Architecturales afin de les animer, mais cela sans artifices inutiles ou déplacés. Les loggias, balcons ou terrasses et marquises seront intimement intégrés dans la modénature des façades.

**c) Volumes**

Le volume général des constructions devra être harmonieux et s'inspirera des réalisations des lotissements des Vignes I – II – III

Le volume de la construction est généralement simple et les pentes de toitures définies au chapitre D/ ci-après, cependant celui-ci pourra s'articuler en plusieurs corps de bâtiments pour suivre les courbes topographiques du terrain.

**d) Toitures :**

2 pentes principales à l'exclusion de toute terrasse même pour construction annexe.

a) les pentes de toit doivent être comprises entre 50 et 90%,

b) la ligne de faîtage principale des constructions doit être parallèle au mur de façade le plus long, les lignes de faîtage seront parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveau du terrain d'assiette. Les seules dérogations possibles à cette règle seront si nécessaire portées aux règlements particuliers de lotissements ultérieurs.

c) matériaux : Tuiles plates en béton coloré dans la masse, de couleur grise.

d) dépassées : 0,80 m minimum en rives et 0,70 m en égout. Le revêtement des sous-faces de toiture sera obligatoirement en bois, teinte foncée.

e) les chiens assis sont interdits ainsi que les lucarnes dites « à capucine », les lucarnes de fronton sont autorisées avec un maximum de 1,20 m de largeur, pour les bâtiments individuels et 4.50 m pour les collectifs.

#### e) Façades

a) enduit : traditionnel teinté ou monocouche teinté dans la masse :

Coloris indicatifs façade :

- ton pierre
- rose clair
- pierre rosée
- rose ambre
- rose orange
- ocre rouge
- ocre rose

Loggias, encadrements et motifs :

- rose ambre
- rose orange
- ocre rouge
- ocre rose

Le choix d'une seule référence est autorisé pour l'ensemble des façades ; toutefois il est possible d'envisager deux références au plus pour l'ensemble de la construction, dans le cas du traitement particulier d'éléments architecturaux tels que loggias, encadrements, volumes annexes, etc....

La finition sera du type projeté taloché ou gratté. L'enduit peint est interdit.

Le traitement des encadrements des ouvertures est autorisé, sans pouvoir toutefois excéder 20 cm de part et d'autre de l'ouverture.

Les bandeaux saillants sont interdits.

Les murs en maçonnerie de pierres apparentes sont autorisés : pierres de torrent éclatées, pose à joints secs (la pierre type Lauze plaquée est formellement proscrite).

b) bardage bois : autorisé sans dépasser 30% de la surface des façades, teinte foncée

c) ouvertures : par principe plus hautes que larges sauf pour de grandes baies panoramique si elles sont intégrées dans une Architecture « étudiée »,

les menuiseries extérieures sont :

- soit en bois : dans ce cas, elles recevront obligatoirement un traitement lasure teinté foncée : une lasure de couleur est autorisée, dans la mesure où la couleur choisie renforce l'harmonie d'ensemble des façades.
- soit en aluminium : obligatoirement teinte bronze foncé ou blanche.
- soit en PVC : obligatoirement de couleur blanche.

d) volets, occultations : volets pleins en façades par principe (écharpes en Z interdites) Persiennes ou volets roulants autorisés pour les grandes baies si leur intégration est étudiée soigneusement dans les façades, teinte idem bardage de bois de charpente (teinte foncée) volets roulants s'ils sont en aluminium de teinte bronze foncé.

e) balcons :

- garde-corps bois à barreaudage droit vertical (avec éventuellement ossature métallique), teinte idem bardage et bois de charpente (teinte foncée).
- garde-corps aluminium à barreaudage droit vertical, teinte bronze foncé.

#### f) Clôture :

Nota : l'emploi de matériaux reconstitués « de décor » tels que fausses pierres, y compris les blocs de ciment dits « caisson » sont interdits.

1) Sur voies publiques : muret de 0.25 m de hauteur maximale à l'extérieur surmonté de 2 lisses en bois fixées sur poteaux également en bois, teinte foncée.

Portail : également en bois massif à l'exclusion de toute grille métallique. Teinte générale des bois : teinte foncée.

Le soubassement de clôture par muret est facultatif. La plantation de haies est conseillée. La haie comporte 3 essences au minimum dont une seule espèce de conifères.

Des piliers de part et d'autre du portail d'entrée pourront être construit à condition d'être en pierre apparente grise et d'une hauteur n'excédant pas 1,40 m et une section de 60 x 60 environ.

2) Sur voisin : Les clôtures « en dur » sont interdites, par contre la mise en place d'une clôture végétale composée d'une haie vive masquant un grillage métallique discret est autorisée de (0.50 m de hauteur) La haie comporte 3 essences au

minimum dont une seule espèce de conifères.

3) Sur espaces publics, zone ZEr : idem ci-dessus « 2) sur voisin... »

#### **g) Terrassements**

Les bâtiments devront être « accrochés » au sol naturel et les terrassements de plate-forme sont interdits en dehors des accès véhicules aux garages.

Toutefois des terrasses d'agréments pourront être autorisées par léger mouvement de terre (art. 11 – « a »)

#### **h) Mur de soutènement**

1) Sur voie publique : autorisé avec demande de permis de construire. Réalisation en pierre (art. 11 – E « a ») ou en maçonnerie enduite idem § E

- talus amont : seules deux possibilités de soutènement des talus sont autorisées

- talus naturel planté avec blocage obligatoire du pied de talus en limite de propriété par muret ou bordure.

- mur de soutènement de hauteur au plus égale à 1/3 de la hauteur du talus.

Le mur fera l'objet d'une demande de permis de construire ou de clôture (DT)

L'enrochement est interdit pour les lots individuels. Seul un enrochement végétalisé par plants tapissants est autorisé pour les lots bâtiments collectifs

- talus aval : seules deux possibilités de soutènement des talus sous voie sont autorisées.

- le talus existant reste en l'état, le pétitionnaire devra alors le végétaliser en essence locale et procéder à un blocage de tête de talus en limite du domaine public par bordurette ou muret.

- le pétitionnaire peut être autorisé à réaliser un mur de soutènement en bordure de voie. Ces travaux feront l'objet d'une demande d'autorisation distincte du permis de construire. Quelle que soit sa hauteur, le mur sera obligatoirement construit en béton armé avec fondation et drainage arrière, raccordé au réseau eaux pluviales du lot. L'autorisation de voirie pourra prévoir que le mur fasse l'objet d'une étude BA et d'un contrôle technique par un organisme agréé. Ces documents seront déposés en même temps que la demande d'autorisation.

2) Dans propriété : même description que sur voie et y compris enrochements pour tous les lots, mais avec hauteur limitée à 0.70 m.

#### **j) Chauffage solaire et autres**

La mise en place de capteurs est autorisée à condition qu'ils soient disposés sur les versants de toiture les mieux adaptés mais sans changer la pente prévue en « D ».

Aucun capteur ne devra être placé dans le terrain.

Les capteurs pourront être placés en façades sous réserve d'une excellente intégration.

#### **k) Autres installations**

1) Maisons individuelles : les antennes paraboliques individuelles de télévision ne pourront pas s'implanter en toiture ni dépasser 80 cm de diamètre.

2) Dans les immeubles collectifs : les antennes individuelles sont interdites, seule l'antenne collective est autorisée.

### **11.2. Dispositions applicables dans le secteur UZe**

En UZe, les toitures doivent être à 2 pentes principales à l'exclusion de toute terrasse avec une pente imposée à 90% sur l'horizontale. Les matériaux doivent être composés de tuiles plates en béton coloré dans la masse, de couleur grise

## **ARTICLE UZ 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **12.1. Dispositions applicables dans le secteur UZa, UZb et Uzg :**

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

#### **1) Lots de constructions individuelles :**

Prévoir un minimum de deux stationnements par lot, dont 1 sur voie, hors domaine public, et hors clôture.

Au cas où il serait aménagé dans la construction un second logement même occupé à titre temporaire, il sera alors prévu un parking complémentaire.

Plantation obligatoire d'un arbre à haute tige à chaque parking sur voie et hors clôture.

2) Lots de constructions collectives :

- 1 place de stationnement par logement de <35 m<sup>2</sup> surface SHON
- 1,5 places de stationnement par logement de >35 m<sup>2</sup> surface SHON
- 2 places de stationnement par logement de >75 m<sup>2</sup> surface SHON

**12.2. Dispositions applicables dans le secteur UZe**

Non réglementé

**ARTICLE 1UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS****13.1. Dispositions applicables dans les secteurs UZa et UZb**

Le déboisement n'est autorisé que pour les besoins de l'implantation des constructions, et à condition de remplacer les arbres abattus par des plantations équivalentes. Chaque propriétaire de lot devra planter un arbre par 100 m<sup>2</sup> de terrain. Les plantations seront obligatoirement réalisées en arbres de haute tige d'essence locale, comme mélèze, bouleaux, frênes, saules, peupliers, merisiers, acacias, etc. Les surfaces de terrain restantes seront plantées de verdure. Conformément à l'article 671 du code Civil, il est précisé ici qu'il sera planté conformément au plan de coupe sur le ruisseau et le cheminement piétonnier, des arbres de haute tige à moins de 2 mètres des limites de propriété des lots riverains qui en acceptant la servitude.

**13.2. Dispositions applicables dans les secteurs UZg**

Le déboisement n'est autorisé que pour les besoins de l'implantation des constructions.

Ce secteur étant boisé avant la réalisation de la Z.A.C. les arbres existants feront l'objet de soins particuliers quant à leur conservation.

Les éventuelles plantations complémentaires seront obligatoirement réalisées en arbres de haute tige d'essence locale, comme mélèze, bouleaux, frênes, saules, peupliers, merisiers, acacias, etc.

Les surfaces de terrain restantes seront plantées de verdure.

**13.3. Dispositions applicables dans le secteur UZn**

Sous-secteur 1UZna : le déboisement n'est autorisé que pour les besoins de l'implantation des constructions autorisées. Ce secteur étant boisé avant la réalisation de la ZAC, les arbres existants feront l'objet de soins particuliers quant à leur conservation. Les éventuelles plantations complémentaires seront obligatoirement réalisées en arbres de haute tige d'essence locale, comme mélèze, bouleaux, frênes, saules, peupliers, merisiers, acacias, etc. Les surfaces de terrain restantes seront plantées de verdure

Sous-secteur 1UZnb : ce sous-secteur est destiné au reboisement

**SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL****14.1. Dispositions applicables dans le secteur UZa**

La SHON globale du secteur est fixé à : 11 220 m<sup>2</sup>

La répartition de cette SHON sera réalisée à chaque phase ou îlot de programme sans dépassement de la surface de SHON autorisée. Il est rappelé qu'un transfert de SHON pourra être fait entre secteurs.

**14.2. Dispositions applicables dans le secteur UZb**

La SHON globale du secteur ZB est fixé à : 18 912 m<sup>2</sup>

La répartition de cette SHON sera réalisée à chaque phase ou îlot de programme sans dépassement de la surface de SHON autorisée. Il est rappelé qu'un transfert de SHON pourra être fait entre secteurs.

**14.3. Dispositions applicables dans le secteur UZg**

La SHON globale du secteur est fixé à : 1 350 m<sup>2</sup>

Il est rappelé qu'un transfert de SHON pourra être fait entre secteurs.

## TITRE III

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa

#### Caractère de la zone

La zone 1AUa correspond à un secteur de la commune (secteur Chauveton) à vocation principale d'habitations insuffisamment équipés dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur Chauveton.

La zone 1AUa comprend 2 secteurs :

- **un secteur 1AUa1** correspondant au secteur Nord-Ouest de Chauveton,
- **un secteur 1AUa2** correspondant au secteur Sud-Ouest de Chauveton.

Cette zone est en partie recouverte par le Plan de Prévention des Risques. Le PPR valant servitude d'utilité publique, c'est le règlement de ce document qui fixe, sur les secteurs qu'il recouvre, les dispositions applicables aux biens et activités existants ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions et installations.

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

###### *Constructions*

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation forestière
- les constructions à usage artisanal
- les lotissements à usage d'activités
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines

###### *Installations classées*

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article 1AUa2,

###### *Carrières*

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol

###### *Terrains de camping et stationnement des caravanes*

- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers visés aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme
- les habitations légères de loisirs visées à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir visés à l'article R.443-3 du Code de l'Urbanisme
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances
- le stationnement des caravanes visé aux articles R.443-3 et R.443-4 du Code de l'Urbanisme

###### *Installations et travaux divers*

- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2c du Code de l'Urbanisme autres que ceux visés à l'article 1AUa2.
- les parcs d'attractions visés à l'article R.442-2.a du Code de l'Urbanisme

##### ARTICLE 1AUa 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont indispensables à la vie des habitants de la zone et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique.

- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUa 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

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

La réalisation d'aménagement particulier peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

#### **En zone 1AUa2 uniquement :**

Les portails doivent être implantés à 5m minimum de l'alignement.

#### **3.2 - Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche des engins de déneigement et du matériel de lutte contre l'incendie.

L'aménagement des voiries devra permettre de renforcer la sécurité des piétons et des usagers.

Pour toutes créations de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et destinées à être intégrées dans le domaine public, la largeur d'emprise de la voie (y compris accotements et trottoirs) respectera les gabarits définis en annexe 2 du présent règlement.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

### **ARTICLE 1AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 - Eau**

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

#### **4.2 - Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau collectif d'assainissement communautaire selon les modalités techniques et administratives prévues au règlement d'assainissement communautaire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Les eaux résiduaires industrielles, soumises si nécessaire à une pré-épuration appropriée à leur nature doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

En application de la loi sur l'eau, un projet « eaux pluviales » général ou par secteur, relatif à la collecte, au traitement et à la rétention de ces eaux, sera proposé pour la zone ou le secteur préalablement à l'aménagement de celle ou celui-ci.

Les ouvrages de rétention prévus à cet effet pour recueillir les eaux pluviales doit ou devront être définis et positionnés avant toute délivrance d'autorisation d'occuper le sol.

c) Eaux de vidange des piscines

Les eaux de vidange des piscines doivent être pompées par une entreprise spécialisée. Seules les eaux de lavage du filtre pourront être dirigées dans le réseau d'assainissement communal s'il est existant.

4.3 - Réseaux divers

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

**ARTICLE 1AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Ne sont pas prises en compte les dépassées de toiture, corniches et balcons de moins d'un mètre.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est évalué par rapport à l'ensemble de la construction (débords de toitures, corniches et balcons compris).

En zone 1 AUa1 :

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est évalué par rapport à l'ensemble de la construction (débords de toitures, corniches et balcons compris).

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

En zone 1 AUa2 :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3m de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Des implantations différentes peuvent être admises en zone 1AUa2 uniquement :

La construction des garages, indépendants ou non de la construction principale est autorisée à 1m de la voie à condition que la façade de l'entrée soit perpendiculaire à l'axe de cette voie.

**ARTICLE 1AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans la zone 1 AUa1 :

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est évaluée par rapport à l'ensemble de la construction (débords de toitures, corniches et balcons compris).

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait ou à l'alignement des limites séparatives.

Dans la zone 1 AUa2 :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3m des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être admises en zone 1AUa1 et 1AUa2 :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination dans le prolongement d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.
- Pour la construction d'un seul bâtiment annexe (hors garage) édifié en limite séparative (ou en léger retrait de la valeur du débord de toiture, avec un minimum de 30cm et un maximum de 60cm) à condition qu'elles n'excèdent pas 2,60 mètres à l'égout ou 4,50 mètres en pignon de hauteur sur limite, et qu'elles n'excèdent pas une longueur de 7m.
- Pour la construction ou la surélévation, sur la limite séparative, de bâtiments jointifs de hauteur et de dimension sensiblement équivalentes
- Pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics
- Pour l'implantation des piscines non couvertes qui devront toutefois respecter un recul minimal de 2m
- Pour toute opération intéressant des terrains d'une superficie égale ou supérieure à 3000m<sup>2</sup>, pour améliorer l'inscription dans le site ou respecter des plantations existantes et en considération de l'aspect architectural, de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet.

#### **ARTICLE 1AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL**

Dans la zone 1AUa1 :

Non réglementé

Dans la zone 1AUa2 :

L'emprise au sol sur la zone 1AUa2 ne pourra excéder 50% de la surface de terrain.

#### **ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **10.1 Conditions de mesure**

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

Par sol existant il faut considérer : (voir schéma annexé au présent règlement).

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

##### **10.2 Hauteur par rapport aux voies**

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas le double de la distance entre ces deux points.

##### **10.3 Hauteur absolue maximum au faîtage**

La hauteur absolue ne peut excéder :

- En 1AUa1 : 15 m
- En 1AUa2 : 9 m

**ARTICLE 1AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR****a) Aspect des constructions :**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages. En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les antennes de télévision seront placées en combles ou invisibles des éléments principaux. Les paraboles seront adossées à un ouvrage en toiture non visible depuis l'espace public.

**b) Toitures :**

1- Les toitures à pente unique sont uniquement autorisées pour les extensions et les annexes. La pente pourra être comprise entre 50 et 90%. Lorsque les extensions et annexes sont adossées à la construction principale, la pente de toit sera identique à celle du volume principal.

2 – La pente de la toiture de la construction principale devra être comprise entre 50% et 90%.

3 – Les axes des toits au faîtage doivent être soit parallèles aux courbes de niveau soit perpendiculaires. Une dérogation à cette règle pourra être acceptée dans le cadre où le projet s'inscrit en harmonie avec l'environnement existant ou si le projet répond à des objectifs de performance bioclimatiques et d'énergies renouvelables. Cette règle ne concerne que le faîtage principal.

4 – Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont esthétiquement intégrés au bâtiment. En cas d'installation en toiture, ils devront respecter la pente de la toiture.

5 – Seuls les matériaux de couverture de type tuiles plates de teinte gris foncé, de type bacs aciers de teinte gris foncé (de type RAL 7022) et de type zinc pré-patiné couleur sombre sont autorisées.

6 – Les gouttières pendantes ou chenaux en matières plastiques sont interdits.

**Dans la zone 1 AUa1 :**

Les toitures terrasses sont autorisées sur l'ensemble des toitures.

**En zone 1 AUa2 :**

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30% de la surface totale.

**c) Adaptation au terrain :****En zone 1AUa2 uniquement :**

La construction tout comme les accès devront s'adapter à la topographie naturelle des terrains, afin de limiter les mouvements de terrains et terrassements et d'assurer une insertion correcte du bâtiment et de ses accès dans leur environnement (Cf. : Annexe 6).

Une bonne adaptation au site doit tenir compte de trois éléments essentiels :

- L'adaptation des niveaux et volumes de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les mouvements de terrain (décaissements, murs de soutènement, etc...).
- La prise en compte de la position du garage par rapport aux accès au terrain, pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.
- Le sens du faîtage par rapport à la pente, aux orientations bioclimatiques, etc.

La topographie naturelle du site devra être respectée. Les mouvements de terrain qui seraient contraires au fonctionnement naturel seront à proscrire (par exemple écoulement des eaux de ruissellement).

Pour les terrains de forte déclivité, le raccord au terrain naturel pourra se faire sous forme d'une terrasse, y compris d'une terrasse bâtie, limitée par des murs verticaux et des escaliers. L'établissement d'une plateforme horizontale créée par accumulation de terre sous forme d'une butte limitée par des talus de profil géométrique régulier est interdit. Les enrochements cyclopéens sont interdits, ainsi que tout mode de réalisation introduisant des éléments hors d'échelle avec la construction.

#### **d) Clôtures :**

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures composées uniquement d'écrans végétaux sont recommandées. Les essences des végétaux sont à choisir parmi les essences champêtres locales et composées d'une majorité de feuillus en mélange, en évitant la répétitivité. Dans tous les cas, les essences de type lauriers cerise, thuya et cyprès sont interdites. Les résineux ne devront pas excéder 20% du linéaire ou de la surface végétale.

#### Type de clôture admis le long des voies :

Les clôtures pleines sont interdites.

Les clôtures sont sans fioritures, constituées soit de grillage à maille de couleur vert foncé ou gris sombre, de ferronneries (de couleur sombre) ou de barrières bois de 1,40m maximum.

En cas de construction d'un muret, celui-ci a une hauteur comprise entre 0,40m et 0,80m par rapport au terrain naturel. Il peut être en maçonnerie enduite de teinte ocre gris clair ou en pierres naturelles et peut être surmonté d'une unique lisse en bois de mélèze horizontal. La hauteur totale de l'ensemble n'excèdera pas 1,40m.

Les clôtures peuvent être doublées d'écrans végétaux d'essences locales en mélange en évitant la répétitivité. Dans tous les cas, les essences de type lauriers cerise, thuya et cyprès sont interdites. Les résineux ne devront pas excéder 20% du linéaire ou de la surface végétale.

#### Type de clôture admis en limite séparative :

Les murets sont interdits.

Les clôtures sont sans fioritures, constituées soit de grillage à maille de couleur vert foncé ou gris sombre, de ferronneries (de couleur sombre) ou de barrières bois de 1,40m maximum. Les clôtures pourront être doublées d'un écran végétal d'essences locales en mélange en évitant la répétitivité.

#### **f) Façades :**

1 - L'enduit sera réalisé au moyen d'un mortier de chaux aérienne naturelle ou chaux hydraulique naturelle et sable propre.

2 - Les enduits seront talochés fin à moyen ou projeté grattés fin à moyen. Les enduits tyroliens ou au rouleau sont interdits.

3 - L'utilisation du bois ainsi que celle de la pierre en façade doit proposer un projet architectural qualitatif. Lorsque ces

matériaux sont utilisés, ils ne doivent pas être juxtaposés par couche (niveaux) mais s'interpénétrer sur plusieurs niveaux.

4 - Un revêtement de façade en pierres de parement peut être autorisé dans la mesure où sa mise en œuvre est appareillée à joints secs, et qu'il reprend l'aspect typique de la région

5 - Le bois est autorisé sur 40 % de la totalité des façades, excepté pour les annexes qui pourront être entièrement habillées en bois. Dans le cadre du bardage bois, il devra être fait usage d'essence de bois durables, comme le cèdre ou le mélèze acceptant un vieillissement naturel et il sera laissé sans traitement.

Le bois apparent n'est pas stoppé au niveau d'un angle saillant de façade, mais s'arrête en retrait de celui-ci ou bien se prolonge en retour sur la façade contigüe sur une certaine longueur (**cf. Annexe 5**).

**g) Menuiseries :**

Les menuiseries extérieures sont de ton bois, ou de couleur sombre. Les menuiseries blanches sont interdites.

Les volets battants en PVC sont interdits.

Les volets roulants sont admis, de teinte coordonnée avec les menuiseries extérieures. Les volets roulants blancs sont interdits.

Les portes de garages ont la même teinte que les menuiseries extérieures.

**h) Garde-corps :**

Les gardes corps doivent être discrets et de forme simple, en métal ou en bois.

**i) Matériaux :**

Le PVC est interdit pour les portes de garages, les clôtures et les barrières.

**ARTICLE 1AUa 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le besoin en place de stationnement s'apprécie à l'échelle de l'opération d'ensemble.

Dans la zone 1AUa1 :

Pour les logements collectifs et maisons individuelles groupées : 1 place par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au moins 2 places de stationnement par logement.

Pour les logements sociaux : 1 place par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au moins 1 place par logement

Dans la zone 1AUa2 :

2 places de stationnements hors clôtures par habitation.

Les calculs des stationnements peuvent également être envisagés à l'échelle de l'opération dans son ensemble.

**ARTICLE 1AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Dans la zone 1AUa1 et la zone 1AUa2 :

1 - La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

2 - Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales en mélange, en évitant la répétitivité.

3 - Les plantations arborées seront composées en mélange d'essences champêtres en sujets isolés, en bouquets d'arbres, avec des tailles variées. Les essences préconisées seront à choisir parmi des essences adaptées aux conditions locales.

Les essences recommandées pour les arbustes sont les suivantes : Cotinus, Cornus, Euonymus, Ribes, Spirea, Viburnum, Corylus, Amelanchier, Hippophae, Daphne, Sambucus, Rhamnus, Prunus, Cytisus, Lonicera et pour les arbres sont les suivantes : Acer, Crataegus, Sorbus, Fraxinus, Prunus, Alnus, Betula, Populus, Tilia, Fagus, Quercus, Pyrus, Malus, Juglans, Pinus.

Les cyprès, lauriers cerise, Thuyas ainsi que l'ensemble des plantes invasives recensées au niveau national sont à proscrire.

4 - Les résineux ne devront pas excéder 20% du linéaire ou de la surface végétale.

5 - L'usage de paillage en matière plastique est interdit. Il faudra préférer des paillages biodégradables ou naturels (écorces, bois déchiqueté, BRP).

6 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre chaque 50m<sup>2</sup> de terrain.

7 - Sauf en cas de contrainte technique dûment justifiée, l'éclairage doit être dirigé vers le sol uniquement et la hauteur des mats ne doit pas dépasser les 4m.

Dans la zone 1AUa2 :

Au minimum 40% de la parcelle sera traitée en pleine terre.

### **SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Supprimé ( Loi ALUR)

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUb**

### *Caractère de la zone*

La zone 1AUa correspond à un secteur d'aménagement .

La zone 1AUb comprend 3 secteurs :

- **un secteur 1AUb1** correspondant au secteur des Allières
- **un secteur 1AUb2** correspondant aux quartiers de la Chaussière et St Surnin
- **un secteur 1AUb3** correspondant aux quartiers de Charance, Chalvet, Ste Marthe et St Jacques

Cette zone est en partie recouverte par le Plan de Prévention des Risques. Le PPR valant servitude d'utilité publique, c'est le règlement de ce document qui fixe, sur les secteurs qu'il recouvre, les dispositions applicables aux biens et activités existants ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions et installations.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUb1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

#### **ARTICLE 1AUb2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **Conditions générales**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

##### *Opérations d'aménagement*

Les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitation, ZAC) à condition que :

- elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone
- elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués aux documents graphiques sous forme de points de passage obligés

A l'intérieur des opérations d'aménagement, sont autorisés notamment :

- les constructions à usage d'habitation, d'hébergement spécifique, de commerces, bureaux et services, hôtels, d'établissement à caractère médico-social
- les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement ouvertes au public définies à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme à condition qu'elles soient incluses dans les opérations autorisées

##### *Constructions*

2.1. Les constructions techniques d'intérêt général : postes de transformation, poste de relèvement...) à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

2.2. Les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

2.3. L'aménagement, la réfection, la reconstruction après sinistre et l'extension limitée des constructions existantes sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement de la zone.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUb 3 - ACCES ET VOIRIE**

### 3.1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

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

La réalisation d'aménagement particulier peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Les portails doivent être implantés à 4m de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés à 45°. Ce retrait est porté à 5m à l'alignement des routes départementales.

### 3.2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche des engins de déneigement et du matériel de lutte contre l'incendie.

Pour toutes créations de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et destinées à être intégrées dans le domaine public, la largeur d'emprise de la voie (y compris accotements et trottoirs) respectera les gabarits définis en annexe 2 du présent règlement.

En partie remblai de voirie d'au moins 1m, un mur en L, recouvert d'au moins 50cm de terre, assurera la stabilité de l'emprise.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Le tracé des voies de desserte de ces zones devra respecter les points de passage obligé portés au plan.

## **ARTICLE 1AUb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 4.1 - Eau

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

### 4.2 - Assainissement

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau collectif d'assainissement communautaire selon les modalités techniques et administratives prévues au règlement d'assainissement communautaire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Les eaux résiduaires industrielles, soumises si nécessaire à une pré-épuration appropriée à leur nature doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

#### b) Eaux pluviales

En application de la loi sur l'eau, un projet « eaux pluviales » général ou par secteur, relatif à la collecte, au traitement et à la rétention de ces eaux, sera proposé pour la zone ou le secteur préalablement à l'aménagement de celle ou celui-ci.

Les ouvrages de rétention prévus à cet effet pour recueillir les eaux pluviales doit ou devront être définis et positionnés avant toute délivrance d'autorisation d'occuper le sol.

#### c) Eaux de vidange des piscines

Les eaux de vidange des piscines doivent être pompées par une entreprise spécialisée. Seules les eaux de lavage du filtre pourront être dirigées dans le réseau d'assainissement communal s'il est existant.

#### 4.3 - Réseaux divers

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

#### **ARTICLE 1Aub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1Aub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 4m de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

##### **6.2. Cas particulier des garages en pente**

Quand la pente des terrains excède 30%, les garages peuvent être implantés :

- à 2m en retrait de l'alignement lorsqu'ils sont édifiés en excavation dans les terrains situés en contre-haut des voies. Ce recul peut être réduit si les conditions de visibilité sont suffisantes. De part et d'autre de leur entrée, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45°
- à l'alignement des voies lorsqu'ils sont édifiés en contrebas de ces voies à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée

**6.3.** Des implantations différentes du 6.1 et du 6.2. peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain. Les extensions doivent en outre s'inscrire dans le prolongement du bâtiment existant et s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue.
- Pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics
- Pour l'implantation des piscines non couvertes qui devront toutefois respecter un recul minimal de 2m
- Pour toute opération intéressant des terrains d'une superficie égale ou supérieure à 3000m<sup>2</sup>, pour améliorer l'inscription dans le site ou respecter des plantations existantes et en considération de l'aspect architectural, de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet

#### **ARTICLE 1Aub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1.** La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3m.

**7.2.** Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.
- Pour la construction d'un seul bâtiment annexe en limite séparative à condition de ne pas dépasser une hauteur de 2,60m à l'égout du toit et une longueur de 10m
- Pour la construction ou la surélévation, sur la limite séparative, de bâtiments jointifs de hauteur et de dimension sensiblement équivalentes
- Pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics
- Pour l'implantation des piscines non couvertes qui devront toutefois respecter un recul minimal de 2m
- Pour toute opération intéressant des terrains d'une superficie égale ou supérieure à 3000m<sup>2</sup>, pour améliorer l'inscription dans le site ou respecter des plantations existantes et en considération de l'aspect architectural, de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet

**ARTICLE 1AUb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AUb 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE 1AUb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****10.1 Conditions de mesure**

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

Par sol existant il faut considérer : (voir schéma annexé au présent règlement)

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

**10.2 Hauteur par rapport aux voies**

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas le double de la distance entre ces deux points.

**10.3 Hauteur absolue maximum au faîtage**

La hauteur absolue ne peut excéder :

- En 1AUb1 : 18m
- En 1AUb2 : 15m.
- En 1AUb3 : 13m

**10.5. Hauteurs particulières : cônes de vue sur la Cathédrale**

Dans le site du quartier de la Chaussière, les constructions situées au droit de la RN94 ne pourront être plus hautes au faîtage que la voie, c'est à dire dépasser la côte NGF 867 afin de préserver les vues sur la Cathédrale.

10.5 Les hauteurs fixées au 10.3. peuvent être dépassées :

- pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent tels que réservoirs, centraux téléphoniques, tours, pylônes, stations hertziennes.
- pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci.

**ARTICLE 1AUb 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Sont interdits : les toitures à pente unique, les débords de toiture de plus de 0.80m sur les voies publiques.

Les toitures-terrasses sont interdites sauf :

- pour les extensions d'une emprise inférieure à 20m<sup>2</sup> accolées au bâtiment principal,

- pour les annexes d'un seul niveau à usage de cave, de local technique ou de stationnement des véhicules, pour adapter la construction à une topographie particulière. Cette disposition n'est admise que si au moins une face du bâtiment est enterrée et si la hauteur totale de cette annexe n'excède pas 6m en tout point du bâtiment.

Les pentes des toits doivent être comprises entre 58% et 90%.

Les axes des toits au faîtage doivent être soit parallèles aux courbes de niveau soit perpendiculaires, sauf pour une harmonisation avec l'environnement existant ou justifié par des ou pour des motifs bioclimatiques et d'énergies renouvelables. Cette règle ne concerne que le faîtage principal.

Sous réserve de l'application des réglementations locales spéciales concernant les saillies sur les voies publiques ou privées, peuvent être autorisées des saillies justifiées par l'accès, l'équipement, la destination ou l'architecture des bâtiments.

Les antennes de télévision seront placées en combles ou invisibles des éléments principaux. Les paraboles seront adossées à un ouvrage en toiture non visible du domaine public.

**Clôtures** : 2 types de clôtures sont autorisés en limite séparative comme sur emprise publique

*Type 1* : Les clôtures seront constituées soit de grillage, de ferronneries ou de barrières bois de 1,40m maximum. En cas de construction d'un muret, celui ci aura une hauteur maximum de 0,40m par rapport au terrain naturel. La hauteur totale de l'ensemble n'excèdera pas 1,80m. Ils peuvent être doublés d'écrans végétaux d'essences locales.

*Type 2* : Ecrans végétaux uniquement : l'essence des végétaux est choisie parmi les essences champêtres locales et composées d'une majorité de feuillus. Dans tous les cas, les essences types lauriers cerise, thuya...sont interdits.

**ARTICLE 1Aub 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1 Application des ratios**

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| <b>Logements</b>                      | 2 places par logement                            |
| <b>Services bureaux commerces</b>     | 60% de la SHON, surface de manœuvre non comprise |
| <b>Hôtels</b>                         | 1 place par chambre                              |
| <b>Bar restaurants</b>                | 1 place pour 10m <sup>2</sup> de salle           |
| <b>Salle de spectacle ou réunions</b> | 1 place pour 3 personnes                         |
| <b>Enseignement</b>                   |  |
| 1 <sup>er</sup> degré                 | 1 place par classe                               |
| 2 <sup>nd</sup> degré                 | 2 places par classes                             |

**12.2 Règles particulières**

En cas de modification, de réhabilitation ou d'extension d'une construction à usage d'habitation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes, le nombre de places de stationnement est calculé selon la formule suivante :

$P = P_2 - P_1$

P= nombre de places de stationnement demandées pour l'opération

P<sub>2</sub> = nombre de places de stationnement correspondant à l'occupation nouvelle du sol

P<sub>1</sub> = nombre de places de stationnement exigibles correspondant à l'occupation antérieure du sol

En cas de démolition totale de l'existant, le calcul est effectué comme pour une construction neuve

**12.3 Modalités d'application**

1. La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel
2. Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau des trottoirs
3. En justifiant que pour des raisons techniques, urbanistique ou architectural, non imputables au constructeur il s'avère impossible d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places

4. Lorsque les ratios de stationnement sont donnés en pourcentage de la SHON, le nombre de places de stationnement à créer est le résultat de la division de la surface de stationnement nécessaire par 25m<sup>2</sup>.

5. En l'absence d'autres précisions, les calculs se font en arrondissant les résultats obtenus au nombre entier le plus élevé.

6. Les places de stationnement exigées en application des ratios énoncés ci-dessus doivent être directement accessibles.

7 L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagneraient de la création de surface hors oeuvre nette.

#### **12.4 Cycles :**

Pour le stationnement des vélos un dispositif garage, fermé et sécurisé (local, box collectif ou individualisé) devra être réalisé dans les immeubles collectifs de plus de 4 logements et à proximité immédiate pour les locaux à usage de Commerce.

Ces dispositifs sécurisés et directement accessibles devront être, s'ils sont extérieurs, intégrés au site et, réalisés aux normes de sécurité en vigueur.

Ils devront être également étudiés pour permettre l'accueil éventuel des poussettes et deux roues motorisés légers (mobylettes et scooters) notamment s'ils sont destinés aux locaux à usage de commerce.

### **ARTICLE 1AUb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **13.1. Dispositions particulières : Terrains concernés par un Espace Vert Protégé (EVP) :**

Les Espaces Verts Protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7° visent à permettre de maintenir l'état du terrain soumis à une prescription d'EVP pour leur qualité paysagère, végétale ou arboricole

Les EVP doivent être préservés dans leur structure comme dans leur composition.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'EVP n'est admise que pour permettre une seule extension des bâtiments existants, dans la limite de 30% de la SHON existante à la date d'approbation du PLU ou si elle maintient ou améliore l'unité générale de l'EVP.

#### **13.2. Dispositions générales :**

13.2.1. Pour toute opération de construction de logements sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5000m<sup>2</sup> et comportant plus de 1000m<sup>2</sup> de SHON à usage d'habitation, 5% au moins de la superficie du terrain (dont les 1/3 au moins doivent être d'un seul tenant) doivent être traités en espaces verts communs,

13.2.2 L'aménagement d'espaces verts collectifs et d'emplacements pour les jeux (à raison de 5m<sup>2</sup> d'aire de jeux par logement) devra être prévu pour toute opération donnant lieu à la création de plus de 10 logements.

13.2.3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre chaque 50m<sup>2</sup> de terrain. Les dalles de couvertures des parcs de stationnement enterrés doivent être traitées soit en aires de stationnement soit en espaces verts et en ce cas recouvertes d'une épaisseur minimum de 60cm de terre.

13.2.4. Les installations, travaux divers, citerne non enterrées seront masquées par un écran végétal (haies, bouquets de végétaux dont les essences sont obligatoirement locales et où les résineux ne devront pas excéder 20% du linéaire végétal). Dans tous les cas, les essences types lauriers cerise, thuya...sont interdits.

13.2.5. Les espaces libres doivent être plantés d'essences caractéristiques du milieu pour améliorer la qualité du paysage urbain. Il s'agira de réaliser de plantations arborées composées d'essences champêtres en bouquets, de tailles variées : Pruniers, Cerisiers, Cornouillers, Argousiers, Sureaux, etc. Sont notamment proscrits : cyprès, laurier. Les arbres existants doivent être conservés s'ils sont en bon état phytosanitaire. Afin de pérenniser le rôle et la qualité des espaces verts, les surfaces végétalisées doivent comporter une épaisseur de terre d'au moins 0,80m, couche drainante non comprise

### **SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 1AUb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL****14.1. Règle générale**

**En 1AUb1**, le COS est fixé à 1

**En 1AUb2**, le COS est fixé à 0.8

**En 1AUb3**, le COS est fixé à 0.4

**14.2. Cas particuliers**

**En secteur 1AUb3 uniquement**, le COS fixé au 14.1. peut être augmenté de 0,15 pour les opérations intéressant des terrains d'une superficie égale ou supérieure à 5000m<sup>2</sup> et présentant un intérêt évident de composition urbaine ou architecturale (mixité urbaine, à savoir, mixité d'habitats et d'équipements communs, traitement paysager, architecture innovante, etc.).

Le COS n'est pas applicable pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Le COS fixé au 14.1. peut être augmenté de 20%, conformément à l'article L.128-1 du Code de l'Urbanisme pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUc**

### Caractère de la zone

La zone 1AUc correspond à un secteur de la commune (quartiers des Maures, Nevières, et de Barthelons, et quartier Saint-Jacques) insuffisamment équipé dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Cette zone est en partie recouverte par le Plan de Prévention des Risques. Le PPR valant servitude d'utilité publique, c'est le règlement de ce document qui fixe, sur les secteurs qu'il recouvre, les dispositions applicables aux biens et activités existants ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions et installations.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUc1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

#### **ARTICLE 1AUc2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **Conditions générales**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

##### *Opérations d'aménagement*

Les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitation, ZAC) à condition que :

- elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone
- elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués aux documents graphiques sous forme de points de passage obligés

A l'intérieur des opérations d'aménagement, sont autorisés notamment :

- les constructions à usage d'habitation, d'hébergement spécifique, de commerces, bureaux et services, hôtels
- les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement ouvertes au public définies à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme à condition qu'elles soient incluses dans les opérations autorisées

Cette règle ne s'applique pas pour les terrains résiduels d'une surface inférieure à 2 400 m<sup>2</sup>. Dans ce cas, les constructions individuelles sont autorisées.

##### *Constructions*

Les constructions techniques d'intérêt général : postes de transformation, poste de relèvement...) à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

Les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

L'aménagement, la réfection, la reconstruction après sinistre et l'extension limitée des constructions existantes sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement de la zone.

L'adaptation, la réfection, l'extension mesurée des constructions existantes nécessaires à l'activité agricole à condition de ne générer aucune nuisance supplémentaire, incompatible avec l'habitat.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 1AUc 3 - ACCES ET VOIRIE****3.1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

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

La réalisation d'aménagement particulier peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Les portails doivent être implantés à 4m de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés à 45°. Ce retrait est porté à 5m à l'alignement des routes départementales.

**3.2 - Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche des engins de déneigement et du matériel de lutte contre l'incendie.

Pour toutes créations de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et destinées à être intégrées dans le domaine public, la largeur d'emprise de la voie (y compris accotements et trottoirs) respectera les gabarits définis en annexe 2 du présent règlement.

En partie remblai de voirie d'au moins 1m, un mur en L, recouvert d'au moins 50cm de terre, assurera la stabilité de l'emprise.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Le tracé des voies de desserte de ces zones devra respecter les points de passage obligé portés au plan.

**ARTICLE 1AUc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1 - Eau**

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

**4.2 - Assainissement****a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau collectif d'assainissement communautaire selon les modalités techniques et administratives prévues au règlement d'assainissement communautaire.

C'est notamment le cas pour toute construction ou installation nouvelle situées au Hameau des Maures qui devront obligatoirement être raccordées au futur réseau d'assainissement collectif.

Dans les secteurs classés en assainissement non collectif au zonage d'assainissement ou en l'absence de possibilité technique reconnue de raccordement au réseau public d'assainissement (sur dérogation accordée par la Communauté de Communes de l'Embrunais), la construction devra être équipée d'une installation d'assainissement non collectif autorisée par le Service Public Communautaire de l'Assainissement non collectif, selon les modalités techniques et administratives prévues au règlement d'assainissement non collectif communautaire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Les eaux résiduaires industrielles, soumises si nécessaire à une pré-épuration appropriée à leur nature doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

**b) Eaux pluviales**

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales

#### c) Eaux de vidange des piscines

Les eaux de vidange des piscines doivent être pompées par une entreprise spécialisée. Seules les eaux de lavage du filtre pourront être dirigées dans le réseau d'assainissement communal s'il est existant.

#### 4.3 - Réseaux divers

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

### **ARTICLE 1AUc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Dans le cas d'un dispositif d'assainissement autonome, les parcelles, pour être constructibles, devront au minimum couvrir 1000m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE 1AUc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 4m de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

#### **6.2. Cas particulier des garages en pente**

Quand la pente des terrains excède 30%, les garages peuvent être implantés :

- à 2m en retrait de l'alignement lorsqu'ils sont édifiés en excavation dans les terrains situés en contre-haut des voies. Ce recul peut être réduit si les conditions de visibilité sont suffisantes. De part et d'autre de leur entrée, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45°
- à l'alignement des voies lorsqu'ils sont édifiés en contrebas de ces voies à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée

6.3. Des implantations différentes du 6.1 et du 6.2. peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain. Les extensions doivent en outre s'inscrire dans le prolongement du bâtiment existant et s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnement de la façade sur rue.
- Pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics
- Pour l'implantation des piscines non couvertes qui devront toutefois respecter un recul minimal de 2m
- Pour toute opération intéressant des terrains d'une superficie égale ou supérieure à 3000m<sup>2</sup>, pour améliorer l'inscription dans le site ou respecter des plantations existantes et en considération de l'aspect architectural, de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet

### **ARTICLE 1AUc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3m.

7.2. Cas particuliers des constructions en limite de zones naturelles et/ou agricoles :

En limite de zone A et Ap : Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite de zone soit au moins égale à 5 m.

En limite de zone N : Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite de zone soit au moins égale à 5 m. Une implantation différente peut être admise en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents, dans la limite de ces retraits.

Ces règles peuvent ne pas s'appliquer :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents ; une implantation différente peut être admise, dans la limite de ces retraits existants.
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite de zone soit au moins égale à 5 m.

7.3. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.
- Pour la construction d'un seul bâtiment annexe en limite séparative à condition de ne pas dépasser une hauteur de 2,60m à l'égout du toit et une longueur de 10m
- Pour la construction ou la surélévation, sur la limite séparative, de bâtiments jointifs de hauteur et de dimension sensiblement équivalentes
- Pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics
- Pour l'implantation des piscines non couvertes qui devront toutefois respecter un recul minimal de 2m
- Pour toute opération intéressant des terrains d'une superficie égale ou supérieure à 3000m<sup>2</sup>, pour améliorer l'inscription dans le site ou respecter des plantations existantes et en considération de l'aspect architectural, de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet

#### **ARTICLE 1AUc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUc 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

#### **ARTICLE 1AUc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **10.1 Conditions de mesure**

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

Par sol existant il faut considérer : (voir schéma annexé au présent règlement)

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

**10.2 Hauteur par rapport aux voies**

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas le double de la distance entre ces deux points.

**10.3 Hauteur absolue maximum au faîtage**

La hauteur absolue ne peut excéder 10m.

**10.4 La hauteur fixée au 10.3. peut être dépassée :**

- pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent tels que réservoirs, centraux téléphoniques, tours, pylônes, stations hertziennes.
- pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci.

**ARTICLE 1AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Sont interdits : les toitures à pente unique, les débords de toiture de plus de 0.80m sur les voies publiques.

Les toitures-terrasses peuvent être autorisées :

- pour les extensions d'une emprise inférieure à 20m<sup>2</sup> accolées au bâtiment principal,
- pour les annexes d'un seul niveau à usage de cave, de local technique ou de stationnement des véhicules, pour adapter la construction à une topographie particulière. Cette disposition n'est admise que si au moins une face du bâtiment est enterrée et si la hauteur totale de cette annexe n'excède pas 6m en tout point du bâtiment.
- Sous réserve qu'elles s'intègrent dans le paysage et l'environnement

Les pentes des toits doivent être comprises entre 50% et 90%. Les axes des toits au faîtage doivent être parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveau.

Sous réserve de l'application des réglementations locales spéciales concernant les saillies sur les voies publiques ou privées, peuvent être autorisées des saillies justifiées par l'accès, l'équipement, la destination ou l'architecture des bâtiments.

Les antennes de télévision seront placées en combles ou invisibles des éléments principaux. Les paraboles seront adossées à un ouvrage en toiture non visible du domaine public.

**Clôtures** : 2 types de clôtures sont autorisés en limite séparative comme sur emprise publique

*Type 1* : Les clôtures seront constituées soit de grillage, de ferronneries ou de barrières bois de 1,40m maximum. En cas de construction d'un muret, celui ci aura une hauteur maximum de 0,40m par rapport au terrain naturel. La hauteur totale de l'ensemble n'excèdera pas 1,80m. Ils peuvent être doublés d'écrans végétaux d'essences locales

*Type 2* : Ecrans végétaux uniquement : l'essence des végétaux est choisie parmi les essences champêtres locales et composées d'une majorité de feuillus. Dans tous les cas, les essences types lauriers cerise, thuya...sont interdits.

**ARTICLE 1AUc 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1 Application des ratios**

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| <b>Logements</b> | 2 places par logement |
|------------------|-----------------------|

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| <b>Services bureaux commerces</b>     | 60% de la SHON, surface de manœuvre non comprise |
| <b>Hôtels</b>                         | 1 place par chambre                              |
| <b>Bar restaurants</b>                | 1 place pour 10m <sup>2</sup> de salle           |
| <b>Salle de spectacle ou réunions</b> | 1 place pour 3 personnes                         |
| <b>Enseignement</b>                   |  |
| 1 <sup>er</sup> degré                 | 1 place par classe                               |
| 2 <sup>nd</sup> degré                 | 2 places par classe                              |

## 12.2 Règles particulières

En cas de modification, de réhabilitation ou d'extension d'une construction à usage d'habitation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes, le nombre de places de stationnement est calculé selon la formule suivante :

$$P = P_2 - P_1$$

P = nombre de places de stationnement demandées pour l'opération

P<sub>2</sub> = nombre de places de stationnement correspondant à l'occupation nouvelle du sol

P<sub>1</sub> = nombre de places de stationnement exigibles correspondant à l'occupation antérieure du sol

En cas de démolition totale de l'existant, le calcul est effectué comme pour une construction neuve

## 12.3 Modalités d'application

1. La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel
2. Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau des trottoirs
3. En justifiant que pour des raisons technique, urbanistique ou architecturale, non imputables au constructeur il s'avère impossible d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places
4. Lorsque les ratios de stationnement sont donnés en pourcentage de la SHON, le nombre de places de stationnement à créer est le résultat de la division de la surface de stationnement nécessaire par 25m<sup>2</sup>.
5. En l'absence d'autres précisions, les calculs se font en arrondissant les résultats obtenus au nombre entier le plus élevé.
6. Les places de stationnement exigées en application des ratios énoncés ci-dessus doivent être directement accessibles.
- 7 L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagneraient de la création de surface hors oeuvre nette.

## 12.4 Cycles :

Pour le stationnement des vélos un dispositif garage, fermé et sécurisé (local, box collectif ou individualisé) devra être réalisé dans les immeubles collectifs de plus de 4 logements et à proximité immédiate pour les locaux à usage de Commerce.

Ces dispositifs sécurisés et directement accessibles devront être, s'ils sont extérieurs, intégrés au site et, réalisés aux normes de sécurité en vigueur.

Ils devront être également étudiés pour permettre l'accueil éventuel des poussettes et deux roues motorisés légers (mobylettes et scooters) notamment s'ils sont destinés aux locaux à usage de commerce.

## ARTICLE 1AUc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Pour toute opération de construction de logements sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5000m<sup>2</sup> et comportant plus de 1000m<sup>2</sup> de SHON à usage d'habitation, 5% au moins de la superficie du terrain (dont la moitié au moins sera d'un seul tenant) doivent être traités en espaces verts communs et plantés d'arbres d'essences locales,

13.2. Les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre chaque 50m<sup>2</sup> de terrain. Les dalles de couvertures des parcs de stationnement enterrés doivent être traitées soit en aires de stationnement soit en espaces verts et en ce cas recouvertes d'une épaisseur minimum de 60cm de terre.

13.3. Les installations, travaux divers, citerne non enterrées seront masquées par un écran végétal (haies, bouquets de végétaux dont les essences sont obligatoirement locales et où les résineux ne devront pas excéder 20% du linéaire végétal). Dans tous les cas, les essences types lauriers cerise, thuya...sont interdits.

13.4. Les espaces libres doivent être plantés d'essences caractéristiques du milieu pour améliorer la qualité du paysage urbain. Il s'agira de réaliser de plantations arborées composées d'essences champêtres en bouquets, de tailles variées : Pruniers, Cerisiers, Cornouillers, Argousiers, Sureaux, etc. Sont notamment proscrits : cyprès, laurier. Les arbres existants doivent être conservés s'ils sont en bon état phytosanitaire. Afin de pérenniser le rôle et la qualité des espaces verts, les surfaces végétalisées doivent comporter une épaisseur de terre d'au moins 0,80m, couche drainante non comprise.

### **SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

##### **14.1. Règle générale**

Le COS est fixé à 0.25

##### **14.2. Cas particuliers**

Le COS fixé au 14.1. peut être augmenté de 0,10 pour les opérations intéressant des terrains d'une superficie égale ou supérieure à 5000m<sup>2</sup> et présentant un intérêt évident de composition urbaine ou architecturale.

Le COS n'est pas applicable pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

Le COS fixé au 14.1. peut être augmenté de 20%, conformément à l'article L.128-1 du Code de l'Urbanisme pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUd**

### Caractère de la zone

La zone 1AUd est destinée au développement résidentiel du quartier de la Gardette, partiellement urbanisé, où les réseaux sont aujourd'hui insuffisants. La vocation principale est l'habitat de faible densité motivé par une volonté de forte intégration paysagère.

L'urbanisation progressive du quartier est autorisée à condition de respecter l'orientation particulière d'aménagement, qui définit entre autres les espaces boisés sensibles inconstructibles ainsi que les principes de desserte nécessaires à un aménagement cohérent de la zone.

Cette zone est en partie recouverte par le Plan de Prévention des Risques. Le PPR valant servitude d'utilité publique, c'est le règlement de ce document qui fixe, sur les secteurs qu'il recouvre, les dispositions applicables aux biens et activités existants ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions et installations.

Prescription générale sur le sol : vu la stabilité actuelle du site, il conviendra de réaliser une parfaite maîtrise des eaux pour ne pas modifier l'équilibre actuel et adapter les constructions à la réalité du sous-sol. Il sera nécessaire de maîtriser toutes les venues d'eau lors des terrassements et de soigner tout particulièrement le drainage.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUd1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

### **ARTICLE 1AUd2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Conditions générales**

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitation, ZAC)
- Les constructions d'habitation

ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone
- elles respectent les conditions d'accès et de desserte et les principes d'organisation et de composition définis par les orientations particulières d'aménagement.

Sont alors autorisés :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement ouvertes au public définies à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme à condition qu'elles soient incluses dans les opérations autorisées,
- Les constructions techniques d'intérêt général (postes de transformation, poste de relèvement....) à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone et d'être intégrées correctement dans l'environnement,
- Les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et d'être intégrées correctement dans l'environnement,
- Les piscines, à condition d'être alimentées par l'eau de pluie récupérée des toitures,
- Les abris de jardins d'une surface totale de 10m<sup>2</sup> maximum.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUd 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

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

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation actuelle ou future.

Les portails doivent être implantés à 4m de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés à 45°. Ce retrait est porté à 5m à l'alignement des routes départementales.

### **3.2 - Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche des engins de déneigement et du matériel de lutte contre l'incendie.

Pour toutes créations de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et destinées à être intégrées dans le domaine public, la largeur d'emprise de la voie (y compris accotements et trottoirs) respectera les gabarits définis en annexe 2 du présent règlement.

En partie remblai de voirie d'au moins 1m, un mur en L, recouvert d'au moins 50cm de terre, assurera la stabilité de l'emprise.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Le tracé des voies de desserte de ces zones devra respecter les principes de desserte indiqués dans l'orientation particulière d'aménagement.

## **ARTICLE 1AUd 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 - Eau**

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

Les piscines ne pourront pas être alimentées par ce réseau. Elles devront être alimentées par l'eau de pluie récupérée des toitures.

### **4.2 - Assainissement**

#### **b) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être obligatoirement raccordées au réseau collectif d'assainissement communautaire selon les modalités techniques et administratives prévues au règlement d'assainissement communautaire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

#### **b) Eaux pluviales**

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et dans le respect des prescriptions du PPR.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

#### **c) Eaux de vidange des piscines**

Les eaux de vidange des piscines doivent être pompées par une entreprise spécialisée. Seules les eaux de lavage du filtre pourront être dirigées dans le réseau d'assainissement communal.

### **4.3 - Réseaux divers**

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

### **ARTICLE 1AUd 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Une surface d'au moins 1500m<sup>2</sup> par construction est exigée.

Toutefois les unités foncières n'atteignant pas cette surface, et à condition qu'elles ne soient issues d'aucune division postérieure à 2007, peuvent une construction.

### **ARTICLE 1AUd 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 4m de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

#### **6.2. Cas particulier des garages en pente :**

Quand la pente des terrains excède 30%, les garages peuvent être implantés :

- à 2m en retrait de l'alignement lorsqu'ils sont édifiés en excavation dans les terrains situés en contre-haut des voies. Ce recul peut être réduit si les conditions de visibilité sont suffisantes. De part et d'autre de leur entrée, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45°
- à l'alignement des voies lorsqu'ils sont édifiés en contrebas de ces voies à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée

**6.3.** Des implantations différentes du 6.1 et du 6.2. peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage. Les extensions doivent en outre s'inscrire dans le prolongement du bâtiment existant et s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue.
- Dans les lotissements ou ensemble de constructions groupées à usage d'habitation, toute liberté est laissée en ce qui concerne l'implantation des constructions le long des voies internes de l'opération, (voies tertiaires ouvertes à la circulation automobile, chemins piétons, places et placettes aménagées à l'extrémité des voies en impasse, etc).
- Pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics
- Pour l'implantation des piscines non couvertes qui devront toutefois respecter un recul minimal de 2m

### **ARTICLE 1AUd 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1.** La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3m. Cette distance est portée à 4 mètres le long des voies d'accès représentées dans le schéma d'organisation présenté dans l'orientation d'aménagement.

**7.2.** Cas particuliers des constructions en limite de zones naturelles N :

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite de zone soit au moins égale à 5 m.

**7.3.** Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain
- Pour la construction d'un seul bâtiment annexe en limite séparative à condition de ne pas dépasser une hauteur de 2,60m à l'égout du toit et une longueur de 10m
- Pour la construction ou la surélévation, sur la limite séparative, de bâtiments jointifs de hauteur et de dimension sensiblement équivalentes
- Pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou

concourant aux missions des services publics

- Pour l'implantation des piscines non couvertes qui devront toutefois respecter un recul minimal de 2m

### **ARTICLE 1AUd 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AUd 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions, y compris les garages, ne pourra excéder 15 % de la superficie du terrain objet du permis de construire. Cette règle ne concerne pas les abris de jardins ni les piscines.

### **ARTICLE 1AUd 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **10.1 Conditions de mesure**

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

Par sol existant il faut considérer : (voir schéma annexé au présent règlement) :

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

#### **10.2 Hauteur absolue maximum au faîtage**

La hauteur absolue ne peut excéder 9 m.

#### **10.3 La hauteur fixée au 10.2 peut être dépassée :**

- pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, tels que réservoirs, centraux téléphoniques, tours, pylônes, stations hertziennes,...
- pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies ci-dessus, mais sans l'augmenter.

### **ARTICLE 1AUd 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, au grand paysage, notamment les perspectives depuis la vallée.

Ainsi, les terrassements seront minimisés pour éviter toute modification sensible de la topographie naturelle, qui devra être restituée après travaux.

La conception des bâtiments et l'agencement des constructions entre elles doivent être adaptés à la morphologie du terrain naturel, de même que l'aménagement des espaces extérieurs.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et les paysages environnants. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

#### **Sont interdits :**

- les toitures à pente unique,
- les débords de toiture de plus de 0.80m sur les voies publiques.

**Les toitures-terrasses peuvent être autorisées** dans les cas suivants, à condition de respecter une qualité architecturale d'ensemble et une bonne intégration visuelle :

- pour les extensions d'une emprise inférieure à 20m<sup>2</sup> accolées au bâtiment principal,

- pour les annexes d'un seul niveau à usage de cave, de local technique ou de stationnement des véhicules, pour adapter la construction à une topographie particulière. Cette disposition n'est admise que si au moins une face du bâtiment est enterrée et si la hauteur totale de cette annexe n'excède pas 6m en tout point du bâtiment

**Les pentes des toits** doivent être comprises entre 58% et 90%. Une adaptation peut être autorisée si elle est justifiée par l'installation de panneaux solaires.

Les axes des toits au faîtage doivent être parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveau. Une adaptation peut être autorisée si elle est justifiée par l'installation de panneaux solaires.

Les antennes de télévision seront placées en combles ou invisibles des éléments principaux. Les paraboles seront adossées à un ouvrage en toiture, non visible du domaine public.

**Clôtures** : 2 types de clôtures sont autorisés en limite séparative comme sur emprise publique :

*Type 1* : grillage, de ferronneries simples ou de barrières bois de 1,40m maximum. En cas de construction d'un muret, celui-ci aura une hauteur maximum de 0,40m par rapport au terrain naturel. La hauteur totale de l'ensemble n'excèdera pas 1,80m. Ils peuvent être doublés d'écrans végétaux d'essences locales variées (au moins 5), choisies parmi les essences champêtres locales avec une majorité de feuillus.

*Type 2* : Ecrans végétaux : ils seront composés d'essences variées (au moins 5), choisies parmi les essences champêtres locales avec une majorité de feuillus.

Font exception à cette règle : les murs de soutènement et la reconstruction des murs pleins existants.

## **ARTICLE 1AUd 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **12.1 Application des ratios**

Il est exigé 2 places par logement.

### **12.2 Règles particulières**

En cas de modification, de réhabilitation ou d'extension d'une construction à usage d'habitation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes, le nombre de places de stationnement est calculé selon la formule suivante :

$$P = P_2 - P_1$$

P = nombre de places de stationnement demandées pour l'opération

P<sub>2</sub> = nombre de places de stationnement correspondant à l'occupation nouvelle du sol

P<sub>1</sub> = nombre de places de stationnement correspondant à l'occupation antérieure du sol

En cas de démolition totale de l'existant, le calcul est effectué comme pour une construction neuve.

### **12.3 Modalités d'application**

1. La localisation et l'aménagement du stationnement seront fonctionnels, c'est-à-dire être proches de la construction, aisément accessibles tant depuis les constructions que depuis la voie, afin de ne pas favoriser le stationnement spontané en dehors des propriétés. Ils seront compatibles avec une intégration discrète dans l'environnement bâti ou naturel.

2. Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau des trottoirs et être parfaitement intégrées visuellement.

3. En justifiant que pour des raisons technique, urbanistique ou architecturale, non imputables au constructeur, il s'avère impossible d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places

7 L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagneraient de la création de surface hors oeuvre nette.

### **12.4 Cycles :**

Pour le stationnement des vélos, un dispositif garage, fermé et sécurisé (local, box collectif ou individualisé) devra être réalisé dans les immeubles collectifs de plus de 4 logements.

Ces dispositifs sécurisés et directement accessibles devront être, s'ils sont extérieurs, intégrés au site et, réalisés aux normes de sécurité en vigueur.

Ils devront être également étudiés pour permettre l'accueil éventuel des poussettes et deux roues motorisées légères (mobylettes et scooters).

### **ARTICLE 1AUd 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

*Principe : l'objectif est de garantir une parfaite intégration des constructions dans le grand paysage (vis-à-vis des perspectives depuis la vallée) en recherchant la plus grande discrétion dans les aménagements ; l'idéal étant de s'inspirer des espaces environnants (bocage). Le verdissement sera systématiquement préféré à la minéralisation.*

**13.1.** les espaces classés en Espaces Boisés Classés (EBC) au plan de zonage seront entretenus et enrichis pour offrir des espaces boisés de qualité, composés d'essence locales telles que détaillées au 13.6.

**13.2.** Pour toute opération de construction de logements sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5000m<sup>2</sup> et comportant plus de 1000m<sup>2</sup> de SHON à usage d'habitation, 5% au moins de la superficie du terrain (dont la moitié au moins sera d'un seul tenant) doivent être traités en espaces verts communs et plantés d'arbres d'essences locales,

**13.3.** Au moins 60% de la superficie du terrain objet du permis de construire doit être maintenu dans un état non imperméabilisé et non remanié. Il doit être traité en espace vert.

**13.4.** Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements. Les dalles de couvertures des parcs de stationnement enterrés doivent être traitées soit en espaces verts; en ce cas recouvertes d'une épaisseur minimum de 60cm de terre soit en toiture terrasse végétalisées, soit en aires de stationnement, également végétalisées (enherbées au moins partiellement).

**13.5.** Les installations, travaux divers, citerne non enterrées seront masquées par un écran végétal d'essences variées (haies, bouquets de végétaux dont les essences sont obligatoirement locales et où les résineux ne devront pas excéder 20% du linéaire végétal). Dans tous les cas, les essences types lauriers cerise, thuya...sont interdits.

**13.6.** Traitement des espaces libres :

- leur aménagement épousera au mieux la topographie naturelle des lieux pour permettre une intégration de qualité.
- Tout espace remanié pour les besoins de la construction devra être aussitôt végétalisé.
- Les espaces libres doivent être enherbés et plantés d'essences caractéristiques du milieu. Un soin particulier sera apporté aux espaces libres situés en front des constructions et orientés vers la vallée, pour favoriser une intégration dans le grand paysage. Il s'agira de réaliser des plantations arborées composées d'essences champêtres en bouquets, de tailles variées : Tilleul, Frêne, Alisier, Robinier, Pin Sylvestre, Merisier, Pruniers, Cerisiers, Cornouillers, Sureaux, Nerprun, Viorne, Argousier, etc. Sont proscrits en haies mono spécifiques : cyprès, laurier cerise, troène, fusain.
- Les arbres existants doivent être conservés s'ils sont en bon état phytosanitaire.
- Afin de pérenniser le rôle et la qualité des espaces verts, les surfaces végétalisées doivent comporter une épaisseur de terre d'au moins 0,80m, couche drainante non comprise. L'irrigation sera assurée par l'eau de pluie récupérée des toitures.

### **SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUd 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

##### **14.1. Règle générale**

Non réglementé.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUi**

### Caractère de la zone

La zone 1AUi correspond à une zone insuffisamment équipée réservée principalement aux activités artisanales, industrielles ou commerciales dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Cette zone est en partie recouverte par le Plan de Prévention des Risques. Le PPR valant servitude d'utilité publique, c'est le règlement de ce document qui fixe, sur les secteurs qu'il recouvre, les dispositions applicables aux biens et activités existants ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions et installations.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUi1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUi2 sont interdites.

#### **ARTICLE 1AUi2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **2.1. Conditions générales**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

##### *Opérations d'aménagement*

Les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou tertiaires) à condition que :

- elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone

A l'intérieur des opérations d'aménagement, sont autorisés :

- les constructions à usage industriel, artisanal ou tertiaire (commerces, services, bureaux)
- les constructions spécifiques à la filière bois et aux énergies renouvelables (zone artisanale de Pralong)
- les logements de fonction indispensables au gardiennage des constructions et installations admises ci-dessus à condition de ne pas excéder 100m<sup>2</sup> de SHON par unité foncière ou par lot.
- les aires de stationnement ouvertes au public définies à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme à condition qu'elles soient incluses dans les opérations autorisées

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUi3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **3.1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

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

La réalisation d'aménagement particulier peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

##### **3.2 - Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche des engins de déneigement et du matériel de lutte contre l'incendie.

Pour toutes créations de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et destinées à être intégrées dans le domaine public, la largeur d'emprise de la voie (y compris accotements et trottoirs) respectera les gabarits définis en annexe 2 du présent règlement.

En partie remblai de voirie d'au moins 1m, un mur en L, recouvert d'au moins 50cm de terre, assurera la stabilité de l'emprise.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

#### **ARTICLE 1AU<sub>i</sub> 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **4.1 - Eau**

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

##### **4.2 - Assainissement**

###### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau collectif d'assainissement communautaire selon les modalités techniques et administratives prévues au règlement d'assainissement communautaire.

Dans les secteurs classés en assainissement non collectif au zonage d'assainissement ou en l'absence de possibilité technique reconnue de raccordement au réseau public d'assainissement (sur dérogation accordée par la Communauté de Communes de l'Embrunais), la construction devra être équipée d'une installation d'assainissement non collectif autorisée par le Service Public Communautaire de l'Assainissement non collectif, selon les modalités techniques et administratives prévues au règlement d'assainissement non collectif communautaire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Les eaux résiduaires industrielles, soumises si nécessaire à une pré-épuration appropriée à leur nature doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

###### **b) Eaux pluviales**

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales

Les eaux de surface de la voirie seront dirigées vers un séparateur d'hydrocarbures permettant de retenir les eaux polluées sur le site.

##### **4.3 - Réseaux divers**

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

#### **ARTICLE 1AU<sub>i</sub> 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUi 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 5m de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.
- Pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

#### **ARTICLE 1AUi 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3m.

Les bâtiments pourront être jointifs sous réserve expresse de la réalisation d'un mur coupe-feu dans le cas de deux terrains mitoyens lorsque deux industriels ou deux artisans présentent un plan masse formant un ensemble architectural cohérent. Cette disposition ne pourra être accordée que sur une seule limite séparative d'un terrain considéré.

#### **ARTICLE 1AUi 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUi9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie totale de la parcelle.

#### **ARTICLE 1AUi 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **10.1 Conditions de mesure**

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

Par sol existant il faut considérer : (voir schéma annexé au présent règlement)

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

##### **10.2 Hauteur par rapport aux voies**

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance horizontale entre ces deux points.

##### **10.3 Hauteur absolue maximum au faîtage**

**La hauteur absolue est fixée à 10m**

10.4 Les hauteurs fixées au 10.3. peuvent être dépassées :

- pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent tels que réservoirs, centraux téléphoniques, tours, pylônes, stations hertziennes.
- pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci.

**ARTICLE 1AUi 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

**ARTICLE 1AUi 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1 Application des ratios**

|   |  |
|---|--|
| <b>Logements</b>                                | 2 places par logement                            |
| <b>Services bureaux commerces</b>               | 60% de la SHON, surface de manœuvre non comprise |
| <b>Établissements industriels et artisanaux</b> | 1 place pour 50m <sup>2</sup> de SHON            |

**12.2 Modalités d'application**

1. La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel
2. Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau des trottoirs
3. En justifiant que pour des raisons techniques, urbanistique ou architectural, non imputables au constructeur il s'avère impossible d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places
4. Lorsque les ratios de stationnement sont donnés en pourcentage de la SHON, le nombre de places de stationnement à créer est le résultat de la division de la surface de stationnement nécessaire par 25m<sup>2</sup>.
5. En l'absence d'autres précisions, les calculs se font en arrondissant les résultats obtenus au nombre entier le plus élevé.
6. Les places de stationnement exigées en application des ratios énoncés ci-dessus doivent être directement accessibles.
- 7 L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagneraient de la création de surface hors oeuvre nette.

**ARTICLE 1AUi 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, un alignement d'arbres doit être planté et maintenu en permanence.

Lors de l'élaboration du projet d'aménagement paysager, le concepteur devra s'efforcer de donner une véritable entité aux parties communes tout en s'intégrant aux espaces avoisinants. Pour ce faire, il conviendra :

- de définir en fonction de la vocation de l'opération une ou des idées directrices
- de mener ces idées à terme grâce à un point fort d'aménagement architectural
- de répondre à tous les besoins de manière fonctionnelle
- de prendre en compte les problèmes horticoles et liés à l'entretien

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et couvrir au moins 15% de la superficie de l'unité foncière

Les aires de stationnement en surface d'une superficie égale ou supérieure à 100m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des bâtiments doivent obligatoirement être masqués en bordure des voies par des haies ou bouquets d'arbres d'essences locales champêtres et comprenant 20% maximum de persistants.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUi 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

L'extension des constructions ou des reconstructions de bâtiments sinistrés existant avant l'opposabilité du PLU ne répondant pas à la vocation de la zone, n'est autorisée qu'une seule fois dans la limite de 30% de la surface hors œuvre nette de la construction sans pouvoir toutefois excéder 50m<sup>2</sup>.

Les logements de fonction sont limités à 1/3 du volume bâti et à une surface unitaire hors œuvre nette de 100m<sup>2</sup> maximum

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUt**

### Caractère de la zone

La zone 1AUt correspond à une affectation essentiellement tournée vers des équipements touristiques, de loisirs (hôtels, villages de vacances, campings...), de sport, de culture, de type collectif. Elle se situe dans un secteur de la commune (quartier d'entraigues) insuffisamment équipé dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUt 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

##### *Constructions*

- les constructions à usage d'habitation sauf celle admise en 1AUT2
- les constructions à usage artisanal et industriel
- les bâtiments d'exploitation agricole
- les lotissements à usage d'habitation et groupes d'habitations.

##### *Carrières*

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol

##### *Installations et travaux divers*

- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2c du Code de l'Urbanisme
- les installations classées liées à l'élevage d'animaux

#### **ARTICLE 1AUt 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée.
- les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont liées aux activités admises (logements de fonction)
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUT 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### 3.1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

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

La réalisation d'aménagement particulier peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

##### 3.2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Pour toutes créations de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et destinées à être intégrées dans le domaine public, la largeur d'emprise de la voie (y compris accotements et trottoirs) respectera les gabarits définis en annexe 2 du présent règlement.

En partie remblai de voirie d'au moins 1m, un mur en L, recouvert d'au moins 50cm de terre, assurera la stabilité de l'emprise.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément

demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

#### **ARTICLE 1AUT 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **4.1 - Eau**

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

##### **4.2 – Assainissement**

###### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau collectif d'assainissement communautaire selon les modalités techniques et administratives prévues au règlement d'assainissement communautaire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Les eaux résiduaires industrielles, soumises si nécessaire à une pré épuration appropriée à leur nature doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

###### **b) Eaux pluviales**

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

###### **c) Eaux de vidange des piscines**

Les eaux de vidange des piscines doivent être pompées par une entreprise spécialisée. Seules les eaux de lavage du filtre pourront être dirigées dans le réseau d'assainissement communal s'il est existant.

##### **4.3 - Réseaux divers**

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

#### **ARTICLE 1AUT 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUT 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1 Retrait minimal** : les constructions doivent s'implanter au moins à 4m de retrait de l'alignement.

Toutes les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec une marge de recul de 10 m par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire. Ce recul minimal pourra être réduit après accord de la SNCF sans pouvoir être inférieur à 5m.

**6.2 Retrait compte tenu de la hauteur de la construction** : la distance horizontale D entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la ligne de recul imposées aux constructions opposées doit être au moins égale à la différence d'altitude des deux points (D>H).

#### **ARTICLE 1AUT 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5m.

Toute construction d'une annexe sur limite séparative est interdite.

**ARTICLE 1AUT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AUT 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie totale de la parcelle.

**ARTICLE 1AUT10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****10.1. Conditions de mesure**

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

Par sol existant il faut considérer : (voir schéma annexé au présent règlement)

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

**10.2 Hauteur par rapport aux voies**

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance horizontale entre ces deux points.

**10.3 Hauteur absolue maximum au faitage**

La hauteur absolue maximum est fixée à 10m

**10.4 Les hauteurs fixées au 10.3. peuvent être dépassées :**

- pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent tels que réservoirs, centraux téléphoniques, tours, pylônes, stations hertziennes.
- pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci.

**ARTICLE 1AUT 11 - ASPECT EXTERIEUR**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

**ARTICLE 1AUT 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES****12.1 Application des ratios**

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| <b>Logements</b>                      | 2 places par logement                             |
| <b>Services bureaux commerces</b>     | 60% de la SHON, surface de manœuvre non comprise  |
| <b>Hôtels</b>                         | 1 place par chambre                               |
| <b>Bar restaurants</b>                | 1 place pour 10m <sup>2</sup> de salle            |
| <b>Salle de spectacle ou réunions</b> | 1 place pour 3 personnes pouvant être accueillies |

**12.2 Règles particulières**

En cas de modification, de réhabilitation ou d'extension d'une construction à usage d'habitation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes, le nombre de places de stationnement est calculé selon la formule suivante :

$$P = P_2 - P_1$$

P = nombre de places de stationnement demandées pour l'opération

P<sub>2</sub> = nombre de places de stationnement correspondant à l'occupation nouvelle du sol

$P_1$  = nombre de places de stationnement exigibles correspondant à l'occupation antérieure du sol

En cas de démolition totale de l'existant, le calcul est effectué comme pour une construction neuve

### 12.3 Modalités d'application

1. La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel
2. Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau des trottoirs
3. En justifiant que pour des raisons technique, urbanistique ou architectural, non imputables au constructeur il s'avère impossible d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places
4. Lorsque les ratios de stationnement sont donnés en pourcentage de la SHON, le nombre de places de stationnement à créer est le résultat de la division de la surface de stationnement nécessaire par 25m<sup>2</sup>.
5. En l'absence d'autres précisions, les calculs se font en arrondissant les résultats obtenus au nombre entier le plus élevé.
6. Les places de stationnement exigées en application des ratios énoncés ci-dessus doivent être directement accessibles.
- 7 L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagneraient de la création de surface hors œuvre nette.

### 12.4 Cycles :

Pour le stationnement des vélos un dispositif garage, fermé et sécurisé (local, box collectif ou individualisé) devra être réalisé dans les immeubles collectifs de plus de 4 logements et à proximité immédiate pour les locaux à usage de Commerce.

Ces dispositifs sécurisés et directement accessibles devront être, s'ils sont extérieurs, intégrés au site et, réalisés aux normes de sécurité en vigueur.

Ils devront être également étudiés pour permettre l'accueil éventuel des poussettes et deux roues motorisés légers (mobylettes et scooters) notamment s'ils sont destinés aux locaux à usage de commerce.

## ARTICLE 1AUT 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les installations, travaux divers et citernes permanentes non enterrées.

Lors de l'élaboration du projet d'aménagement paysager, le concepteur devra s'efforcer de donner une véritable entité aux parties communes tout en s'intégrant aux espaces avoisinants. Pour ce faire, il conviendra :

- de définir en fonction de la vocation de l'opération une ou des idées directrices
- de mener ces idées à terme grâce à un point fort d'aménagement architectural
- de répondre à tous les besoins de manière fonctionnelle
- de prendre en compte les problèmes horticoles et liés à l'entretien

Les surfaces libres de toute construction ou voirie doivent être plantées et couvrir au moins 15% de la surface de l'unité foncière.

Les aires de stationnement en surface d'une superficie égale ou supérieure à 100m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

## SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AUT 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

### Caractère de la zone

La zone 2AU correspond aux parties du territoire insuffisamment desservies ou non desservies par les équipements publics et constituant une réserve d'unités foncières sur lesquelles peut être envisagé un développement ultérieur organisé à dominante d'habitat ou d'autres activités.

Cette zone devra s'urbaniser sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble avec un programme d'équipements publics compte tenu que les terrains qui la composent sont soit insuffisamment desservis ou non desservis.

Cette zone comprend plusieurs secteurs dont :

- **un secteur 2AUc** où seules seront autorisées à terme des opérations à dominante d'habitat individuel.
- **Un secteur 2AUe** où seules seront autorisées à terme des opérations à dominante d'équipements publics
- **Un secteur 2AUt** où seules seront autorisées à terme des opérations à dominante d'activités liées au tourisme
- **Un secteur 2AUi** où seules seront autorisées à terme des opérations à dominante d'activités industrielles, artisanales, tertiaires ou commerciales (commerce, bureau, service).

**L'ouverture à l'urbanisation de ces zones ou secteurs est conditionnée par une modification du PLU.**

Cette zone est en partie recouverte par le Plan de Prévention des Risques ; Le PPR valant servitude d'utilité publique, c'est le règlement de ce document qui fixe, sur les secteurs qu'il recouvre, les dispositions applicables aux biens et activités existants ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions et installations.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2 sont interdites

#### **ARTICLE 2AU2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1. Les constructions d'intérêt général : postes de transformation, château d'eau, station de pompage, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone

2.2. Les ouvrages techniques d'infrastructures à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des installations d'intérêt collectif

2.3. Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme à condition qu'elles soient nécessaires aux opérations d'aménagement ou de construction.

2.4. L'aménagement et l'extension limitée une seule fois à 60 m<sup>2</sup> de SHOB des constructions existantes à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone

2.5 La construction d'une annexe de 50 m<sup>2</sup> de SHOB maximum, par construction existante, qui respecte les règles d'implantations édictées dans la zone 1 AUc.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2AU3 - ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé

#### **ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

##### *Caractères de la zone :*

Cette zone comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

La zone A comprend le secteur Ap qui correspond à un secteur agricole sensible sur le plan paysager

Cette zone est en partie recouverte par le Plan de Prévention des Risques Le PPR valant servitude d'utilité publique, c'est le règlement de ce document qui fixe, sur les secteurs qu'il recouvre, les dispositions applicables aux biens et activités existants ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions et installations.

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

##### **ARTICLE A 1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

##### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

###### **2.1 Règles générales (hors secteurs Ap)**

- Les bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, ainsi que les installations nécessaires à l'exploitation et à la culture sous serre ou sous abri.
- Par unité d'exploitation, une construction à usage d'habitation et ses annexes, directement nécessaire à l'activité agricole sous réserve :
  - qu'elle s'intègre dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation,
  - que la SHON finale, toute extension comprise, ne dépasse pas 200m<sup>2</sup> et que la superficie des annexes soit limitée à 30% de la SHON maximale admise.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments d'habitation détruits par un sinistre
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'activité agricole.
- Les installations de tourisme à la ferme complémentaire et directement liées à une exploitation agricole existante, telles que local de vente de produits du terroir, gîtes d'étape et chambres d'hôtes d'une SHON maximale de 80m<sup>2</sup> dans la limite de 3 par exploitations, fermes-auberges par transformation ou aménagement des bâtiments existants, camping dans la limite de 6 emplacements.
- Les affouillements et exhaussements de sols définis à l'article R.442-2-c du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux
- Les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
- Les abris de jardin dans la limite de 1 par unité foncière et n'excédant pas 10m<sup>2</sup>.

## 2.2 En secteur Ap

- L'aménagement, la réfection et l'extension limitée des bâtiments existants à condition d'être nécessaires à la pérennité des exploitations agricoles.
- Les affouillements et exhaussements de sols définis à l'article R.442-2-c du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux
- La reconstruction à l'identique des bâtiments d'habitation détruits par un sinistre
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **ARTICLE A 3. - ACCES ET VOIRIE**

#### 3.1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

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

La réalisation d'aménagement particulier peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Les portails doivent être implantés à 4m de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés à 45°. Ce retrait est porté à 5m à l'alignement des routes départementales.

#### 3.2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche des engins de déneigement et du matériel de lutte contre l'incendie.

Pour toutes créations de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et destinées à être intégrées dans le domaine public, la largeur d'emprise de la voie (y compris accotements et trottoirs) respectera les gabarits définis en annexe 2 du présent règlement.

En partie remblai de voirie d'au moins 1m, un mur en L, recouvert d'au moins 50cm de terre, assurera la stabilité de l'emprise.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

### **ARTICLE A 4. - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 4.1 - Eau

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

#### 4.2 - Assainissement

##### a) Eaux usées

Toute construction devra être équipée d'une installation d'assainissement non collectif autorisée par le Service Public Communautaire de l'Assainissement non collectif, selon les modalités techniques et administratives prévues au règlement d'assainissement non collectif communautaire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Les eaux résiduaires industrielles, soumises si nécessaire à une pré-épuration appropriée à leur nature doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

#### b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales

#### 4.3 - Réseaux divers

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

### **ARTICLE A 5. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

### **ARTICLE A 6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

6.1. Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 75m de l'axe des voies à grande circulation pour les constructions à usage d'habitation
- 25m de l'axe des voies à grande circulation pour les constructions autres qu'habitation
- 15m de l'axe des autres voies et emprises publiques, existantes ou projetées
- 10m de l'emprise du domaine public ferroviaire

6.3. Des implantations différentes du 6.1. peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain. Les extensions doivent en outre s'inscrire dans le prolongement du bâtiment existant et s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnement de la façade sur rue.
- Pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics
- Pour l'implantation des piscines non couvertes qui devront toutefois respecter un recul minimal de 5m

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

7.1. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5m.

7.3. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter

- une bonne intégration dans le paysage urbain.
- Pour la construction d'un seul bâtiment annexe ou d'un abri de jardin en limite séparative à condition de ne pas dépasser une hauteur de 2,60m à l'égout du toit et une longueur de 10m
  - Pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics
  - Pour l'implantation des piscines non couvertes qui devront toutefois respecter un recul minimal de 2m

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 9. - EMPRISE AU SOL**

Elle est limitée à 10m<sup>2</sup> pour les abris de jardins.

#### **ARTICLE A 10. - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **10.1 Conditions de mesure**

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

Par sol existant il faut considérer : (voir schéma annexé au présent règlement)

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

##### **10.2 Hauteur par rapport aux voies**

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas le double de la distance entre ces deux points.

##### **10.3 Hauteur absolue maximum au faîtage**

La hauteur absolue ne peut excéder 10m. Cette hauteur est ramenée à 3,50m pour les abris de jardin.

La hauteur absolue est toutefois fixée à 12m pour les silos.

##### **10.4 Les hauteurs fixées au 10.3. peuvent être dépassées :**

- pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent tels que réservoirs, centraux téléphoniques, tours, pylônes, stations hertziennes.
- pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci.

#### **ARTICLE A 11. - ASPECT EXTERIEUR**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les toitures terrasses sont interdites. Les pentes des toits doivent être comprises entre 58% et 90% et les axes des toits au faîtage doivent être parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveau.

Concernant les débords et saillies de rives, un large débord de toiture est obligatoire, d'environ 80cm ou plus, qui peut être prolongé pour intégrer une remise.

Les menuiseries seront discrètes

Les façades seront de couleur discrète, se fondant dans le paysage (gris souris, basalte, terre feutrée...)  
L'enduit sera réalisé au moyen d'un mortier de chaux aérienne naturelle ou chaux hydraulique naturelle et sable propre.

Dans tous les cas, INTERDIT : le parpaing nu, brique nue, béton nu, ferraille laissée nue

Portails : simples et rustiques. Interdit ; piliers maçonnés, portiques

Coffrets : si nécessaire, les cacher derrière une petite maçonnerie (si mur) ou en bois

Clôtures : les clôtures doivent avoir pour objectif la transparence. Elles doivent être inférieures ou égales à 1,40m de hauteur et composées d'un grillage non peint sans soubassement maçonné

Les antennes de télévision seront placées en combles ou invisibles des éléments principaux. Les paraboles seront adossées à un ouvrage en toiture non visible du domaine public.

Ces règles peuvent ne pas s'appliquer pour les aménagements de bâtiments existants.

#### **ARTICLE A 12. - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur l'unité foncière même.

Calcul du nombre de places à réaliser dans le cadre de gîtes ruraux, chambres d'hôtes et de relais équestres :

- composés de chambre : 1 place par 50m<sup>2</sup> de SHON
- composés d'appartements : 1 place par 100m<sup>2</sup> de SHON

#### **ARTICLE A 13. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres ou ensembles végétaux de grande valeur.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A 14. - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## TITRE V

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

##### Caractère de la zone :

La zone N recouvre les espaces naturels remarquables qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements.

Cette zone comporte deux secteurs :

- **Le secteur Nd** correspondant à un site de stockage et de traitement des déchets
- **Le secteur Nc** correspondant aux divers périmètres de captage existants

Cette zone est en partie recouverte par le Plan de Prévention des Risques. Le PPR valant servitude d'utilité publique, c'est le règlement de ce document qui fixe, sur les secteurs qu'il recouvre, les dispositions applicables aux biens et activités existants ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions et installations.

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

##### ARTICLE N 1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites. Dans le secteur Nc, toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte aux nappes souterraines sont rigoureusement interdites.

##### ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

###### **2.1. En secteur N :**

- l'aménagement et l'extension mesurée (sans pouvoir excéder 50m<sup>2</sup> de SHOB une seule fois) des constructions existantes sans changement de destination
- la reconstruction après sinistre avec éventuellement extension limitée sans changement de destination des bâtiments existants
- Les bâtiments et installations directement liées à l'exploitation agricole ou forestière, (sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées) non destinés à l'occupation humaine permanente, et sous réserve que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, dans le respect du périmètre d'étude du règlement du Plan de Prévision des Risques et de son règlement.
- les ouvrages techniques même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone y compris les bassins de rétentions et dispositifs de gestion des eaux pluviales.
- l'aménagement d'une aire d'accueil pour les gens du voyage
- la restauration et le changement de destination pour de l'habitat des anciens corps de ferme dont le patrimoine mérite d'être sauvegardé à condition :
  - de respecter et de mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment
  - de ne procéder à aucun changement de la volumétrie du bâtiment.
  - que la SHON du logement issu de la restauration et/ou du changement de destination n'excède pas 300m<sup>2</sup>.
- la restauration et le changement de destination pour de l'habitat estival des chalets d'alpage (muandes) dont le patrimoine mérite d'être sauvegardé à condition :
  - de respecter et de mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment
  - de ne procéder à aucun changement de la volumétrie du bâtiment.
  - que la SHON du logement estival issu de la restauration et/ou du changement de destination n'excède pas 80m<sup>2</sup>.

**2.2. En Nd uniquement**

- les terrassements et exploitations de carrières directement nécessaires à l'aménagement du site de traitement des déchets.
- Les constructions et installations directement liées et nécessaires au stockage, au traitement des déchets, à la réparation des déchets valorisables y compris pour leur vente directe.

**SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE****3.1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

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

La réalisation d'aménagement particulier peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

**3.2 - Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Pour toutes créations de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et destinées à être intégrées dans le domaine public, la largeur d'emprise de la voie (y compris accotements et trottoirs) respectera les gabarits définis en annexe 2 du présent règlement.

En partie remblai de voirie d'au moins 1m, un mur en L, recouvert d'au moins 50cm de terre, assurera la stabilité de l'emprise.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

**ARTICLE N 4. - DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1 - Eau**

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

**4.2 – Assainissement****a) Eaux usées**

Toute construction devra être équipée d'une installation d'assainissement non collectif autorisée par le Service Public Communautaire de l'Assainissement non collectif, selon les modalités techniques et administratives prévues au règlement d'assainissement non collectif communautaire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Les eaux résiduaires industrielles, soumises si nécessaire à une pré-épuration appropriée à leur nature doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

**b) Eaux pluviales**

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Une décantation préalable au rejet dans le milieu naturel pourra être imposé. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales

#### 4.3 - Réseaux divers

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

### **ARTICLE N 5. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE N 6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

6.1. Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 75m de l'axe des voies à grande circulation pour les constructions à usage d'habitation
- 25m de l'axe des voies à grande circulation pour les constructions autres qu'habitation
- 15m de l'axe des autres voies et emprises publiques, existantes ou projetées
- 10m de l'emprise du domaine public ferroviaire

En secteur Nd, le retrait peut être ramené à 8m de l'axe de la voie communale.

#### **6.2. Cas particulier des garages en pente**

Quand la pente des terrains excède 30%, les garages peuvent être implantés :

- à 2m en retrait de l'alignement lorsqu'ils sont édifiés en excavation dans les terrains situés en contre-haut des voies. Ce recul peut être réduit si les conditions de visibilité sont suffisantes. De part et d'autre de leur entrée, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45°
- à l'alignement des voies lorsqu'ils sont édifiés en contrebas de ces voies à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée.

6.3. Des implantations différentes du 6.1 et du 6.2. peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain. Les extensions doivent en outre s'inscrire dans le prolongement du bâtiment existant et s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnement de la façade sur rue.
- Pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics
- Pour l'implantation des piscines non couvertes qui devront toutefois respecter un recul minimal de 5m du bord de voie

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

7.1. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5m.

7.3. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante

implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

- Pour la construction d'un seul bâtiment annexe ou d'un abri de jardin en limite séparative à condition de ne pas dépasser une hauteur de 2,60m à l'égout du toit et une longueur de 10m
- Pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics
- Pour l'implantation des piscines non couvertes qui devront toutefois respecter un recul minimal de 2m

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE N 9. - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

#### **ARTICLE N 10. - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **10.1 Conditions de mesure**

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

Par sol existant il faut considérer : (voir schéma annexé au présent règlement)

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

##### **10.2 Hauteur par rapport aux voies**

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas le double de la distance entre ces deux points.

##### **10.3 Hauteur absolue maximum au faitage**

La hauteur absolue ne peut excéder 10m.

##### **10.4 Les hauteurs fixées au 10.3. peuvent être dépassées :**

- pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent tels que réservoirs, centraux téléphoniques, tours, pylônes, stations hertziennes.
- pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci.

#### **ARTICLE N 11. - ASPECT EXTERIEUR**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les antennes de télévision seront placées en combles ou invisibles des éléments principaux. Les paraboles seront adossées à un ouvrage en toiture non visible du domaine public.

#### **ARTICLE N 12. - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE N 13. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE N 14. - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ns**

### Caractère de la zone :

*La zone Ns recouvre les espaces naturels remarquables qui font l'objet d'une protection particulière au titre du site naturel classé de la plaine sous le Roc. L'objectif de la zone est de préserver le caractère, l'ambiance paysagère exceptionnelle du site tout en confirmant sa vocation agricole.*

La zone Ns identifie, au titre de l'article L.123-1.7°, des bâtiments, qui au regard de leur architecture ou de leur caractère, pourront faire l'objet d'aménagements sous certaines conditions.

Cette zone comporte plusieurs secteurs spécifiques :

- **Le secteur Nsa** dont l'objectif est de préserver le caractère, l'ambiance paysagère du site tout en confirmant sa vocation agricole
- **Le secteur Nsc** correspondant à une zone de camping où l'objectif est de permettre aux activités en présence, des aménagements et des extensions mesurées, ainsi que des équipements compatibles avec le site, et indispensables à leur pérennité.
- **Le secteur Nse** destiné aux équipements et espaces publics éducatifs, sportifs et de loisirs
- **Le secteur Nsj** correspondant aux jardins dans le site classé. L'objectif est de préserver le caractère, l'ambiance paysagère exceptionnelle du site. Les jardins potagers et d'agrément, traditionnels dans la plaine, aménagés simplement, avec des matériaux et des végétaux locaux courants, contribuent à cette qualité. C'est dans ces conditions qu'ils sont autorisés. Toute autre construction, et en particulier l'habitat, est strictement interdite.
- **Le secteur Nsh** dont l'objectif est de permettre le changement de destination des bâtiments

Cette zone est en partie recouverte par le Plan de Prévention des Risques. Le PPR valant servitude d'utilité publique, c'est le règlement de ce document qui fixe, sur les secteurs qu'il recouvre, les dispositions applicables aux biens et activités existants ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions et installations.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **ARTICLE Ns 1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

#### **ARTICLE Ns2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **2.1. En zone Ns (hors secteurs)**

- la restauration des bâtiments identifiés au titre de l'article L.123-1.7° dans leur volume initial, uniquement à des fins d'abri de jardin.
- les travaux d'entretien du bâti existant dans le respect du caractère architectural du bâtiment.
- une extension peut être tolérée à la condition de ne pas entraîner une emprise totale supérieure à 10 m<sup>2</sup> et de ne pas remettre en cause la qualité architecturale initiale du bâtiment

##### **2.2. En secteur Nsa uniquement :**

- les constructions strictement nécessaires à l'activité agricole traditionnelle dans la plaine sont autorisées, c'est à dire : hangar ou bâtiment d'élevage traditionnel
- pour les constructions existantes, liées aux exploitations agricoles, les seuls changements de destination autorisés sont : abri de jardin et gîte rural, en tant qu'activité annexe à l'agriculture
- l'aménagement sans extension des constructions existantes ne répondant à la vocation de la zone est autorisé.

##### **2.3. En secteur Nsc uniquement :**

- l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à usage d'équipement destiné au fonctionnement du camping à condition que l'emprise de l'extension autorisée ne dépasse pas 30m<sup>2</sup> de l'emprise existante à la date d'application du PPR

#### 2.4. En secteur Nse uniquement :

- les équipements sportifs en plein air, les aires de jeux et de loisirs, les parkings publics  
- les constructions rendues nécessaire au fonctionnement d'un stade sportif  
- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'équipement collectif et destinés à l'éducation, au sport et au loisir

#### 2.5. En secteur Nsj uniquement :

- seuls les abris de jardin, d'une surface de 10m<sup>2</sup> maximum, sont autorisés. La demande de permis de construire devra inclure tous les aménagements des abords (portails, clôtures...)  
- l'aménagement des constructions existantes à destination d'abris de jardin seulement est autorisé dans le strict respect des volumes existants de la construction si celle-ci est supérieure à 10m<sup>2</sup> de surface et/ou supérieure à 3,50m de hauteur au faitage  
- les abris groupés sont autorisés dans les jardins communaux dans la limite d'une surface totale de 20m<sup>2</sup>  
- les bâtiments existants abritant des habitations pourront faire l'objet d'aménagement dans le strict respect des volumes existants de la construction

Cas particulier des caves existantes : les anciennes caves sont aménageables sous certaines conditions, à étudier au cas par cas, selon les sensibilités paysagères, historiques ou architecturales, et sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

#### 2.6. En secteur Nsh uniquement :

- l'aménagement, la réfection et le changement de destination des bâtiments existants à condition de ne procéder à aucun changement de la volumétrie du bâtiment (le transfert de SHOB en SHON est toutefois admis dans l'emprise du bâtiment).  
- l'habitation à condition d'être liée à l'activité en place.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE Ns3 – ACCES ET VOIRIE

*Chemin d'accès :*

Le busage des canaux et rases est interdit.

Le chemin d'accès devra faire 3m maximum de large et être constitué de terre battue ou grave avec un terrassement minimisé et un enherbement immédiat sur talus.

### ARTICLE Ns 4. - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

#### a) Eau potable

En secteurs Nsc, Nse et Nsh, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### b) Eaux pluviales

En l'absence de réseau d'eau pluviale, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales

#### c) Eaux usées

En secteurs Nsc, Nse et Nsh, toute construction, habitation existante ou sanitaire, devra être équipée d'une installation d'assainissement non collectif autorisée par le Service Public Communautaire de l'Assainissement non collectif, selon les modalités techniques et administratives prévues au règlement d'assainissement non collectif communautaire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

d) Autres réseaux

**En secteurs Nsc, Nse et Nsh**, les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV etc...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

### **ARTICLE Ns 5. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Un seul abri de jardin est autorisé par unité foncière. Toutefois, il peut être autorisé dans les cas suivants :

- si le terrain est loué, un abri par location à condition que le terrain loué ait une superficie d'au moins 500 m<sup>2</sup>.
- dans le cas des jardins communaux, un abri de jardin par lot de 200 m<sup>2</sup> de terrain minimum

### **ARTICLE Ns 6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

#### **Règle générale :**

Les constructions doivent respecter un retrait de 4m minimum par rapport aux emprises publiques.

#### **6.1. En secteur Nsa uniquement :**

Les constructions ne doivent jamais être implantées en milieu de parcelle, sauf cas particulier dûment justifié des points de vue paysager, historique ou architectural.

Le bâtiment sera implanté de telle sorte que sa plus grande longueur soit orientée parallèlement au Roc

Les constructions doivent respecter un retrait de 4m minimum par rapport aux emprises publiques.

#### **6.2. En secteur Nsj uniquement :**

Règle générale : L'implantation des abris de jardins ne devra jamais privilégier le milieu de parcelle sauf cas particulier dûment justifié des points de vue paysager, historique ou architectural, et sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. La construction en limite d'emprise est autorisée. Dans le cas inverse, un retrait de 2 m minimum est obligatoire par rapport aux emprises publiques.

Lieux dits Pied du Roc, Le Chaffal et Rochassons : Sauf contrainte ou impossibilité foncière ou géographique : pour les parcelles situées en aval du chemin, la construction sera implantée contre celui-ci.

Lieu-dit Mas de l'Isère : Les constructions sont interdites à moins de 10 m du bord des chemins de la digue et du Mas de l'Isère

#### **6.3. En secteur Nse uniquement :**

Les constructions doivent respecter un retrait de 4m minimum par rapport aux emprises publiques.

### **ARTICLE Ns 7. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **7.1. En secteur Nsa uniquement :**

En limite séparative, les constructions doivent respecter un recul visant à permettre la plantation d'un cordon boisé sur une épaisseur d'au moins 2,50m (voir détail en annexes du règlement)

#### **7.2. En secteur Nsj uniquement :**

Règle générale : L'implantation des abris ne devra jamais privilégier le milieu de parcelle sauf cas particulier dûment justifié des points de vue paysager, historique ou architectural, et sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. La construction en limite séparative est autorisée, sinon, un retrait de 2m minimum est obligatoire.

Lieux dits Pied du Roc, Le Chaffal et Rochassons : Sauf contrainte ou impossibilité foncière ou géographique : pour les parcelles situées en amont du chemin du pied du Roc, la construction sera implantée soit en fond de parcelle en limite

séparative, sinon, un retrait de 2m minimum est obligatoire.

Lieux-dits Le Moulin et Pont Neuf : Les constructions seront implantées en fond de parcelle ou adossées à une limite séparative, sinon, un retrait de 2m minimum est obligatoire.

### **7.3. En secteur Nse uniquement :**

Les constructions doivent :

- soit respecter un retrait de 5m minimum par rapport aux limites séparatives.
- soit être implantées en limites séparatives

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

Non réglementé

## **ARTICLE Ns 9. - EMPRISE AU SOL**

### **9.1. En zone Ns (hors secteurs):**

L'aménagement des bâtiments remarquables est autorisé dans leur volume existant.

Exception : Extension tolérée aux conditions de ne pas entraîner une emprise totale supérieure à 10m<sup>2</sup> et de ne pas remettre en cause la qualité architecturale initiale du bâtiment.

### **9.2. En secteur Nsa uniquement :**

Les constructions nouvelles ne pourront excéder 400m<sup>2</sup> d'emprise au sol. La forme des constructions devra être rectangulaire.

### **9.3. En secteur Nsj uniquement :**

Les constructions nouvelles ne pourront excéder 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol. La forme des constructions devra être rectangulaire ou carrée (3x3m dans ce cas). Seuls les abris groupés dans les jardins communaux pourront atteindre 20 m<sup>2</sup>.

### **9.4. En secteur Nse et Nsc :**

Non réglementé.

## **ARTICLE Ns 10. - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. En secteur Nsc uniquement :**

La hauteur de l'extension autorisée ne pourra dépasser la hauteur des bâtiments existants

### **10.2. En secteur Nsa uniquement :**

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra être supérieure ni au 1/3 de la longueur de la façade, ni à 8m. En outre, la hauteur des façades ne pourra dépasser 3m à l'égout du toit.

### **10.3. En secteur Nsj uniquement :**

La hauteur des abris de jardins est fixée à 3,50m maximum au faîtage et 2,30m à l'égout du toit

### **10.4 En secteur Nse uniquement :**

Les constructions ne dépasseront pas 4.50 m au faîtage. Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être enherbées.

### **10.5 Autres secteurs :**

Sans objet.

## **ARTICLE Ns 11. - ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. En zone Ns hors secteurs : (bâtiments remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1.7°)**

#### *Toitures*

La réfection des bâtiments existants reprendra les caractéristiques de la toiture initiale (pente, nombre de pans, orientation), y compris les matériaux de couverture. En leur absence, ou si leur état ne permet pas leur conservation, les matériaux autorisés sont les suivants : tuiles plates, ardoises, lauzes, bardages bois, tuiles béton ou bardage métallique peints de

couleur sombre, non réfléchissante.

#### Aspect extérieur et Ouvertures

La réfection des bâtiments existants reprendra les caractéristiques initiales du bâtiment (nombre, forme et localisation des ouvertures ainsi que les matériaux utilisés). A défaut (si le bâtiment est trop délabré ou dénaturé) :

- 2 à 3 maximum avec 1 porte plus une ou deux fenêtres (2<sup>ème</sup> fenêtre sur mur pignon)
- les ouvertures seront plus hautes que larges
- dimensions limitées : Hauteur porte de 2 m maximum ; Hauteur fenêtre de 80 cm maximum ; volets et portes en bois plein

#### Façades

Les façades seront de couleur discrète, grise ou gris ocré : la pierre est idéale sinon enduit gris taloché ou gratté ou encore bardage bois teinté foncé ou mélèze non traité.

L'enduit sera réalisé au moyen d'un mortier de chaux aérienne ou chaux hydraulique naturelle et sable propre

Dans tous les cas, INTERDIT : le parpaing nu, brique nue, béton nu, ferraille laissée nue

#### *Escaliers extérieurs et balcons*

- une seule volée
- matériaux du bâtiment en fer peint de couleur sombre
- largeur balcons : 70cm maximum en bois ou en métal

#### *Clôture le long du chemin*

- haie bocagère champêtre (1/4 maximum de persistants)
- clôture de 1,20 m maximum, doublée éventuellement d'une haie bocagère côté jardin, et composée de :
  - fil de fer + poteaux bois
  - grillage sans soubassement maçonné type 10x10 ou fils torsadés non peint
  - clôture en bois : claire voie, sombre d'aspect brut, bardage vertical ou échelas, embases maçonnés invisibles
  - clôtures maçonnées autorisées uniquement lorsque des murs existent déjà ; elles doivent être réalisées à l'identique

### **11.2. En secteur Nsc uniquement :**

#### *Toitures*

Les toitures seront à 2 ou 4 pans de couleur sombre, non réfléchissante (tuiles plates, ardoises, lauzes, bardages bois, tuiles bétons ou bardage métallique peints) avec une pente comprise entre 78% et 110%.

Concernant les débords et saillies de rives, un large débord de toiture est obligatoire, d'environ 100 cm ou plus, qui peut être prolongé pour intégrer une remise. La réfection des bâtiments existants reprendra les caractéristiques de la toiture initiale (pente, nombre de pans, orientation), y compris les matériaux de couverture. En leur absence, ou si leur état ne permet pas leur conservation, les matériaux autorisés sont les suivants : tuiles plates, ardoises, lauzes, bardages bois, tuiles béton ou bardage métallique peints de couleur sombre, non réfléchissante.

#### *Ouvertures*

Les ouvertures seront de préférence plus hautes que larges.

Les menuiseries seront discrètes, de préférence en bois

Les portes et volets seront en bois.

#### Façades

Les façades seront de couleur discrète, se fondant dans le paysage (gris souris, basalte, terre feutrée...) : la pierre est idéale sinon enduit gris taloché ou gratté ou encore bardage bois lasuré foncé ou mélèze non traité.

Dans tous les cas, INTERDIT : le parpaing nu, brique nue, béton nu, ferraille laissée nue

#### *Clôtures et accès*

Portails : simples et rustiques. Interdit ; piliers maçonnés, portiques

Coffrets : si nécessaire, les cacher derrière une petite maçonnerie (si mur) ou en bois

Clôtures : les clôtures doivent avoir pour objectif la transparence. Elles doivent être inférieures ou égales à 1,40m de hauteur et composées d'un grillage non peint sans soubassement maçonné

### **11.3. En secteur Nsa uniquement :**

#### *Toitures*

Les toitures seront à 2 pans minimum avec croupes sur pignons, sauf contrainte dûment justifiée. La toiture doit être de couleur sombre, non réfléchissante (tuiles plates, ardoises, lauzes, bardages bois, tuiles bétons ou bardage métallique peints) avec une pente comprise entre 20° et 40°.

Concernant les débords et saillies de rives, un large débord de toiture est obligatoire, d'environ 80 cm ou plus, qui peut être prolongé pour intégrer une remise.

#### *Ouvertures*

Les menuiseries seront discrètes, en bois

Les portes et volets seront en bois : planches larges posées verticalement

#### *Façades*

Les façades seront de couleur discrète, se fondant dans le paysage (gris souris, basalte, terre feutrée...) : la pierre est idéale sinon enduit gris taloché ou gratté ou encore bardage bois lasuré foncé ou mélèze non traité.

L'enduit sera réalisé au moyen d'un mortier de chaux aérienne naturelle ou chaux hydraulique naturelle et sable propre.

Dans tous les cas, INTERDIT : le parpaing nu, brique nue, béton nu, ferraille laissée nue

#### *Clôtures et accès*

Portails : simples et rustiques. Interdit ; piliers maçonnés, portiques

Coffrets : si nécessaire, les cacher derrière une petite maçonnerie (si mur) ou en bois

Clôtures : les clôtures doivent avoir pour objectif la transparence. Elles doivent être inférieures ou égales à 1,40m de hauteur et composées d'un grillage non peint sans soubassement maçonné

Stationnement : les aires de stationnement seront arborées avec des arbres de petite et moyenne hauteur, plantés comme un verger, pour atténuer l'effet réfléchissant des véhicules et les intégrer dans le paysage existant, riche en vergers.

### **11.4. En secteur Nsj uniquement**

#### *Toitures*

Toiture à 4 pans obligatoires pour les formes carrées avec une pente comprise entre 15% et 35% de couleur sombre non réfléchissante (ardoises, lauzes, bardages bois, tuiles plates).

Toitures à 2 pans avec une pente comprise entre 30% et 45% de couleur sombre non réfléchissante (ardoises, bardages bois ou métalliques sombres et mats, tuiles plates, béton ou mécanique). L'orientation du faitage doit être obligatoirement dans le sens de la longueur du bâtiment

Si la construction est implantée le long d'un mur de clôture en bord de route, 1 seul pan est autorisé mais sa hauteur ne pourra dépasser 40 cm au dessus du mur.

Un débord de toiture le plus large possible sera recherché.

#### Aspect extérieur et Ouvertures

##### Ouvertures

- 2 à 3 maximum avec 1 porte plus une ou deux fenêtres (2<sup>ème</sup> fenêtre sur mur pignon)
- les ouvertures seront plus hautes que larges
- dimensions limitées : Hauteur porte de 2m maximum ; Hauteur fenêtre de 80cm maximum ; volets et portes en bois plein

Dans les jardins communaux, le nombre d'ouvertures autorisées pourra être supérieur à 3 dans la mesure où chaque construction pourra regrouper plusieurs abris.

##### Façades

Les façades seront de couleur discrète, grise ou gris ocré : la pierre est idéale sinon enduit gris taloché ou gratté ou encore bardage bois teinté foncé ou mélèze non traité.

L'enduit sera réalisé au moyen d'un mortier de chaux aérienne ou chaux hydraulique naturelle et sable propre

Dans tous les cas, INTERDIT : le parpaing nu, brique nue, béton nu, ferraille laissée nue

#### Escaliers extérieurs et balcons

- une seule volée
- matériaux du bâtiment en fer forgé sombre
- largeur balcons : 70cm maximum en bois ou en métal

#### Divers et clôtures

##### Règle générale

Portails : simples et rustiques, composés de bois ou métal, ajourés, de couleur sombre, avec des supports en harmonie avec la clôture

Interdit ; piliers maçonnés, portiques

Coffrets : si nécessaire, les cacher derrière une petite maçonnerie (si mur) ou en bois

Terrasses imperméabilisées : leur surface ne pourra excéder l'équivalent de la surface du cabanon et prolongeront directement le bâti

Clôtures séparatives : les clôtures doivent avoir pour objectif la transparence. Elles doivent être inférieures ou égales à 1,20 m de hauteur et identiques aux clôtures sur chemin mais non maçonnées

#### Lieux dits Pied du Roc Rochassons et Jardins communaux

##### Clôture le long du chemin

- haie bocagère champêtre (1/4 maximum de persistants)
- clôture de 1,20 m maximum, doublée éventuellement d'une haie bocagère côté jardin, et composée de :
  - fil de fer + poteaux bois
  - grillage sans soubassement maçonné type 10x10 ou fils torsadés non peint
  - clôtures en bois : claire voie, sombre d'aspect brut, bardage vertical ou échelas, embases maçonnés invisibles
  - clôtures maçonnées autorisées uniquement lorsque des murs existent déjà ; elles doivent être réalisées à l'identique

#### Lieux dits Moulins et Pont Neuf

Les clôtures peuvent être composées :

- d'une haie bocagère champêtre (25% maximum de persistants)
- d'une clôture de 1,20 m maximum, doublée éventuellement d'une haie bocagère côté jardin, et composée de : - fil de fer + poteaux bois ; grillage sans soubassement maçonné de type 10x10 ou fils torsadés non peint

#### Lieu dit Mas de l'Isère

Les clôtures, afin de conserver une ambiance végétale peuvent être composées :

- d'une haie bocagère champêtre (25% maximum de persistants)
- d'une clôture de 1,20 m maximum, doublée éventuellement d'une haie bocagère côté jardin, et composée de : - fil de fer + poteaux bois ; grillage sans soubassement maçonné de type 10x10 ou fils torsadés non peint

#### **11.5 En Nse uniquement**

Les constructions auront un aspect discret, de ton gris et seront bâties avec des matériaux simples. Les murs seront obligatoirement crépis de couleur gris ou gris ocré. Le bois et la pierre sont autorisés.

### **ARTICLE Ns 12. - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé.

### **ARTICLE Ns 13. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **13.1 Dispositions générales**

Les plantations seront composées de feuillus majoritairement (20% de persistants maximum) avec des essences champêtres et fruitières dominantes. La forme des plantations privilégiera les bouquets d'arbres, les haies et les alignements type vergers (pour les stationnements par exemple).

**13.2. En Nsc et Nse :** les aires de stationnement seront arborées avec des arbres de petite et moyenne hauteur, plantés comme un verger, pour atténuer l'effet réfléchissant des véhicules et les intégrer dans le paysage existant, riche en vergers

#### **13.3. En secteur Nsc uniquement :**

Le camping sera bordé d'une haie bocagère champêtre composée de feuillus majoritaires (25% maximum de persistants autorisés) dans ses bordures Est et Sud.

Les plantations intérieures seront composées de feuillus d'essence locale.

#### **13.4. En secteur Nsa uniquement :**

La plantation d'arbres et de haies autour des bâtiments agricoles est obligatoire, afin de favoriser leur insertion dans l'espace agricole. Toutefois, la plantation d'un alignement d'arbres uniforme sur la grande longueur du bâtiment est à proscrire (risque de renforcer sa présence au lieu de l'absorber, surtout si cet alignement est composé d'essences à feuillage persistant).

C'est pourquoi :

- les plantations seront composées d'essences champêtres diversifiées à feuillage caduc dominant
- un cordon boisé (d'au moins 2,50m de large) du côté du roc sera planté pour masquer le bâtiment
- la plantation d'arbres isolés et d'arbustes aux abords du bâti « habillera » son environnement (effet de réduction d'échelle)
- la plantation de haies bocagères hautes ou basses sera effectuée le long des chemins

#### **13.5. En secteurs Nsj et zone Ns uniquement :**

Tout arbre supprimé doit être remplacé par un arbre équivalent

Pour la plantation d'arbres, les fruitiers seront privilégiés. Les autres essences ne pourront être implantées qu'en bordure de chemin

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE Ns 14. - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## Annexe n°1 au règlement de la zone A

### REMARQUE

**Unité d'exploitation** : dans le cas d'exploitations agricoles sous forme sociétaire (GAEC par exemple), il sera autorisé une habitation par associé sous réserve que cette construction soit directement nécessaire à l'activité agricole.

### CRITERES DE DEFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE ET DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS DIRECTEMENT LIEES ET NECESSAIRES A SON ACTIVITE

#### **Critères normatifs**

En application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Rural.

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de la Surface Minimum d'Installation par référence, d'une part au Schéma Directeur des Structures Agricoles du Département des hautes Alpes établi par arrêtés préfectoraux et définissant notamment cette S.M.I et d'autre part à l'arrêté ministériel fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors sol.

Toutefois, dans le cas spécifique de l'installation d'un jeune agriculteur, et de la création d'un siège sur l'exploitation, lorsque la Dotation d'Installation Jeune Agriculteur (D.I.J.A.) aura été obtenue, ce critère de définition pourra être reconsidéré.

Les activités « d'accueil à la ferme » pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

#### **Critères jurisprudentiels**

En application de la jurisprudence issue des Tribunaux

Pour être directement lié et nécessaire à l'exploitation agricole, pour tout projet de construction, et particulièrement dans le cas de création d'un logement d'habitation, il conviendra qu'existe un lien suffisant entre ce projet et l'activité agricole.

Ce lien devra être explicitement démontré au regard de plusieurs des critères suivants :

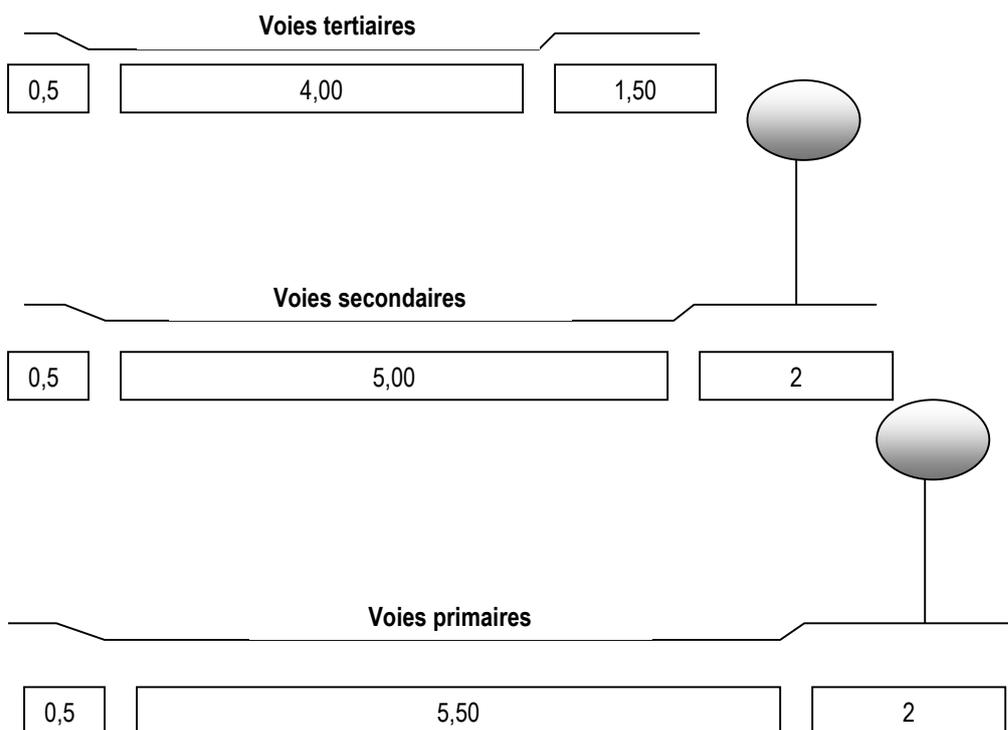
- *Caractéristiques de l'exploitation* : réalité de l'acte de produire, matériel utilisé, nature des activités, type de culture. Nota : Les caractéristiques de l'exploitation devront permettre au chef d'exploitation d'être bénéficiaire des prestations de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) à la Mutualité Sociale Agricole.
- *Localisation de la construction par rapport à la notion de siège d'exploitation et/ou de bâti déjà existant*
- *Nécessité de la proximité entre le lieu du siège d'exploitation et le lieu de l'exploitation elle-même*, compte tenu de la part et/ou du temps que l'exploitant est dans l'obligation de prendre pour assurer l'acte de produire
- *Etc....*

L'application de ces critères suppose un examen approfondi des dossiers de demande, voire une visite des lieux permettant de recueillir les éléments utiles lorsque ceux-ci ne se dégagent pas de la lecture du dossier.

## ANNEXE n° 2

### Dispositions applicables dans l'ensemble des zones, hors 1AUa :

Fiches techniques : Voirie



**Voie tertiaire : 5 à 6 mètres de large.**

Application → voie de desserte d'opération de quelques logements (inférieur à huit logements).

**Voie secondaire : 7 à 8 mètres de large.**

Application → voie de desserte d'opération de 7 à 30 logements.

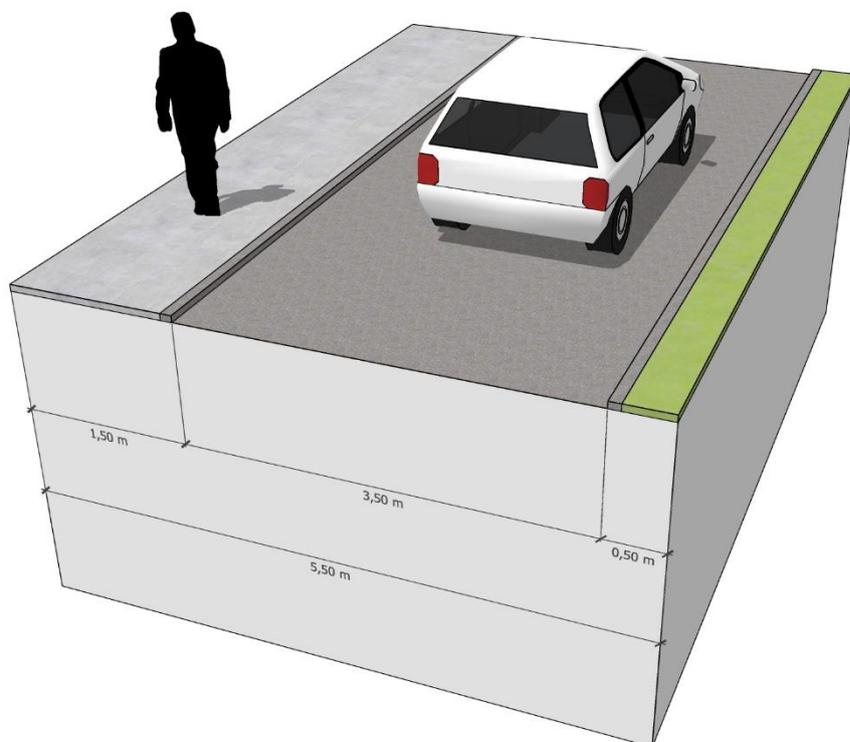
**Voie primaire : 8 mètres de large minimum**

Application → voie traversante, structurante concernant plus de 30 logements.

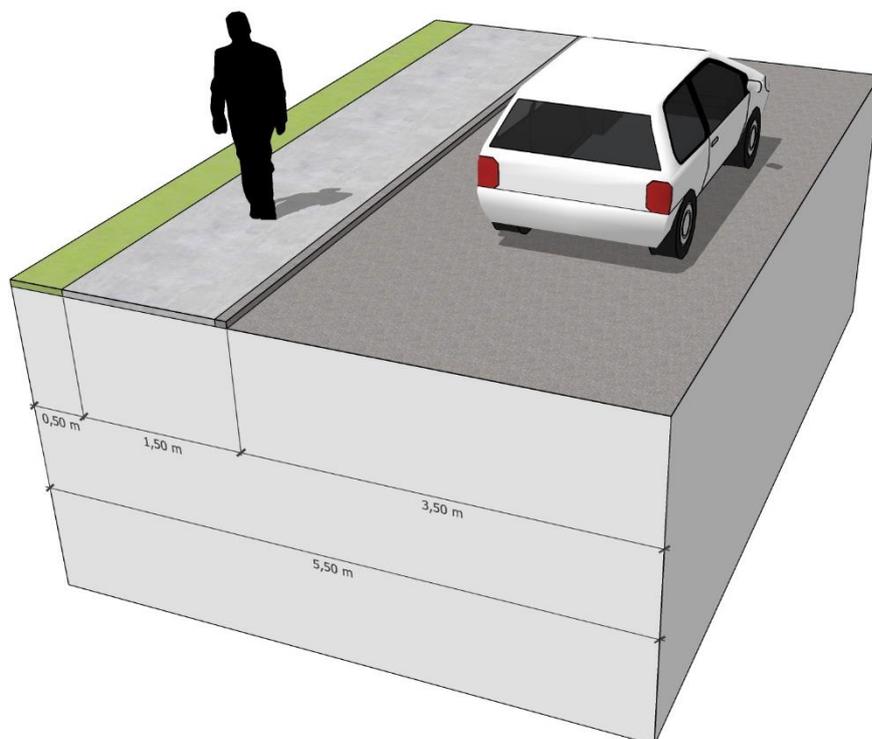
**Dispositions applicables dans la zone 1AUa (sous-secteur 1AUa1 et 1AUa2) :**

Voies internes à sens unique :

Version 1



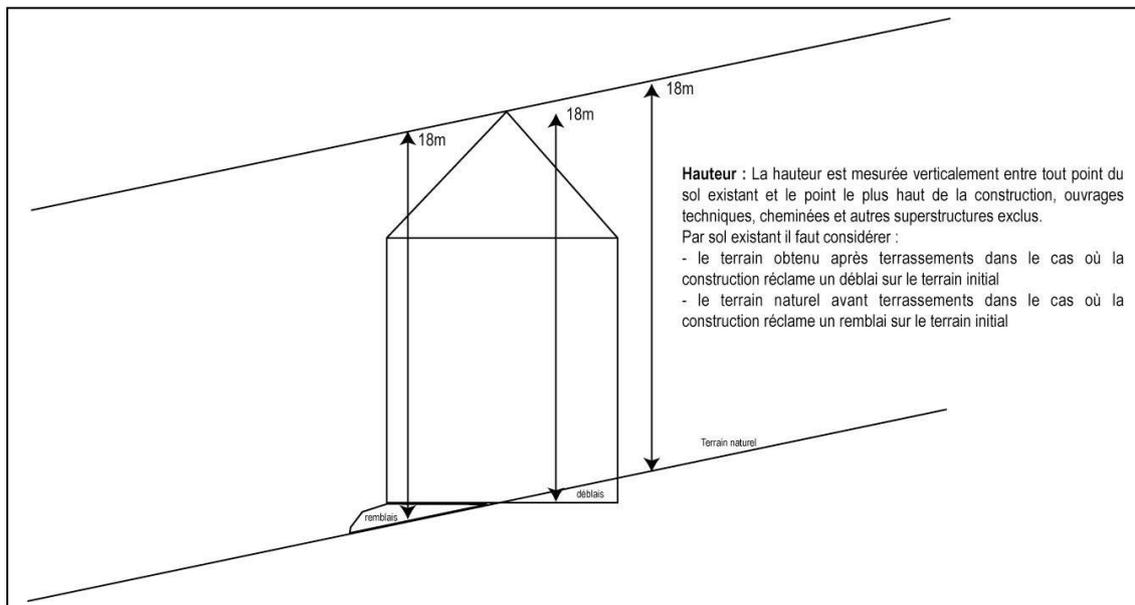
Version 2





## ANNEXE n° 3

### Schéma explicatif : définition de la hauteur



**ANNEXE n°4 :  
PRESCRIPTION ET RECOMMANDATION EN  
SECTEUR Nsa**

**Construction de bâtiments agricoles en  
site naturel classé  
de la plaine sous le Roc**

*Extrait de l'étude paysagère LALOT 2002*

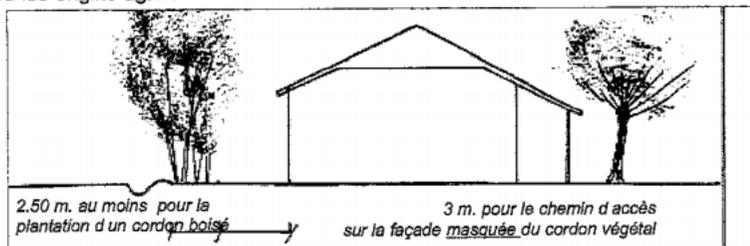
Les constructions autorisées doivent faire néanmoins l'objet de certaines préconisations:

**Espaces agricoles constructibles - Les constructions agricoles -**

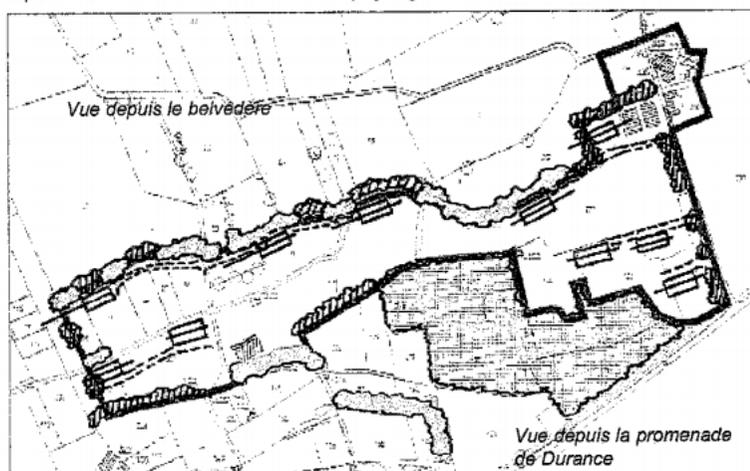
**Implantations**

**Bâtiments d'exploitation et bâtiments d'habitation**

- Les bâtiments devraient s'implanter en bordure de parcelle, et non en son milieu, à une distance juste nécessaire pour planter un cordon bocager sur une épaisseur d'au moins 2.50 m. et, le cas échéant, assurer le passage des engins de secours ou les engins agricoles.



- Le faitage sera implanté selon la longueur du bâtiment et de telle sorte à se situer perpendiculairement à l'axe des vues paysagères dominantes.

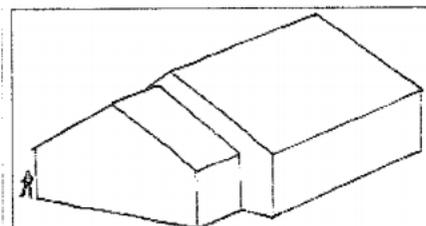


**Volumétries**

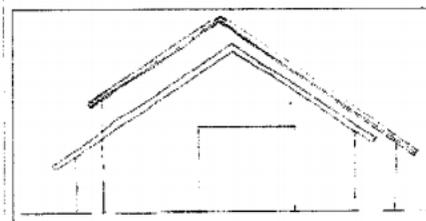
**Bâtiments d'exploitation**

L'emprise au sol devrait rester raisonnable, comparable à celle des hangars actuels, soit, environ, 25 m x 15 maximum.

Il sera composé de 2 à 3 volumes au minimum et au maximum.



On recherchera des volumes dissymétriques, aux faitages non alignés.

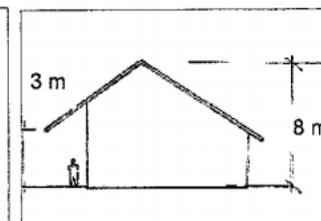


La hauteur par rapport au terrain naturel ne pourra pas dépasser la frondaison des arbres les plus proches.

En tout état de cause, elle ne pourra pas être supérieure:

- au 1/3 de la longueur de façade
- à 8 m

La hauteur vue des façades sera au maximum de 3 m..



**Bâtiments d'habitation**

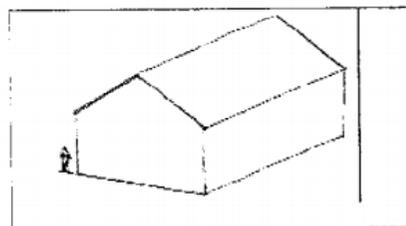
L'emprise au sol ne devrait pas dépasser : 8m X 16m environ

Le bâtiment sera au minimum 1,5 fois plus long que large. Comme pour les bâtiments d'exploitation, il sera composé de 2 à 3 volumes au minimum et au maximum, aura une hauteur limitée au 1/3 de la longueur.

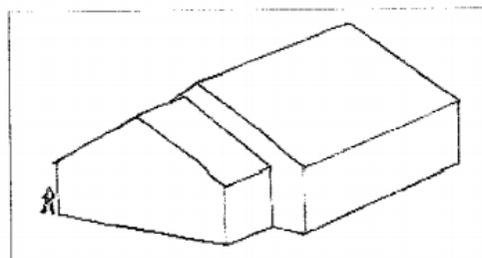


Ainsi, à partir de volumes simples, l'application de ces quelques recommandations, non exhaustives, simplement sur l'architecture, permet d'atténuer l'impact des bâtiments agricoles dans la plaine.

Ces mesures peuvent être appliquées à la restauration des hangars existants:



Un seul volume existant:



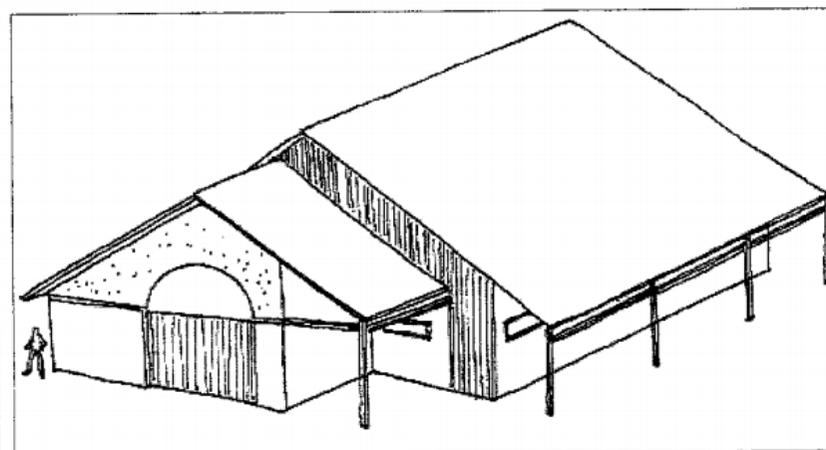
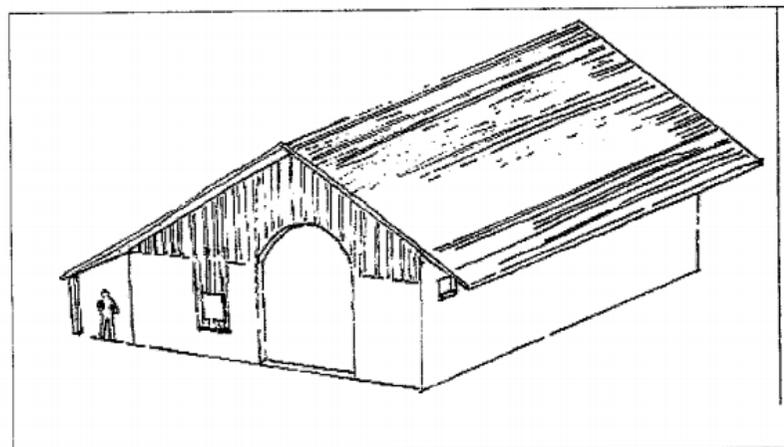
Un second volume plus petit a été ajouté au volume existant:

- Large débord de toiture:  
...d'un côté permettant de créer une remise  
...de l'autre, permettant de masquer les ouvertures répétitives.

- Traitement du pignon par:  
...une ouverture ceintrée  
...un bardage bois qui assombrit la partie haute du pignon.

- Large débord de toiture permettant de créer une remise contre le bâtiment  
neuf, de créer un abri contre la neige et permettant de masquer les ouvertures répétitives.

- Traitement du pignon par une simple différenciation de couleur et de finition  
d'enduit qui assombrit la partie haute du pignon, tout en laissant une forme de  
faux ceintre au dessus de l'ouverture  
- Traitement du décroché de façades.



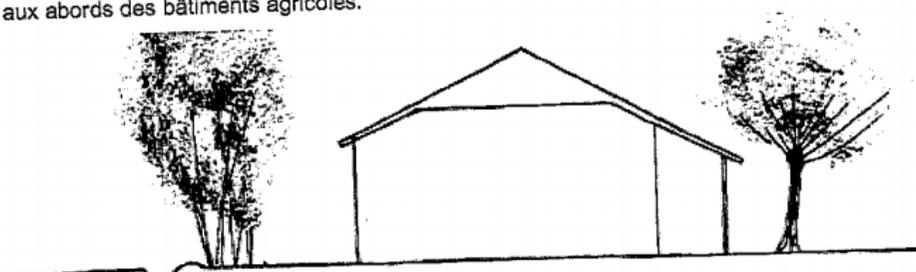
Cordons boisés périphériques existants, à protéger absolument

Cordons boisés périphériques, à planter

Accompagnement végétal des constructions, à adapter

### Accompagnement végétal

Il conviendrait de rendre obligatoire la plantation de masses arborées et de haies bocagères aux abords des bâtiments agricoles.



**Haie bocagère**, composée d'essences arbustives et arborées en mélange, conformément à celles existantes, d'une hauteur variable, et ne comportant pas plus d'1/4 d'espèces à feuillage persistant.

#### Espèces recommandées:

Arbres: Erables - champêtres, sycomores, planes, ...; Ormes - Frênes - Saules - Sorbiers, Cormiers, ...  
Tous arbres fruitiers - cognassiers, pruniers, poiriers, ...  
Arbustes: Sureau, Viorne lantane, Noisetiers, Amélanchiers, Troëne à feuilles ovales, Cornouillers, Eunymus, ...

#### Espèces proscrites:

Tous conifères.  
Essences banalisées: pyracantha, elegans, lauriers cerises, ...

### Prise en compte de la végétation existante

Les cordons boisés situés en périphérie du secteur constructible doivent être protégés et renforcés par de nouvelles plantations bocagères, en particulier dans le cas où de nouvelles constructions seraient autorisées.

Par ailleurs, afin de préserver l'ambiance rurale, il conviendrait de limiter, les éléments d'accompagnements construits au profit des éléments végétaux: clôtures végétales composées de végétaux variés, plantation d'arbres autour des constructions, implantation des hangars en fonds de parcelles, ...

Les arbres situés sur les clôtures, le long du chemin du Milieu, ou en limites séparatives, devraient être conservés en l'état, excepté dans le cas où ils menaceraient.

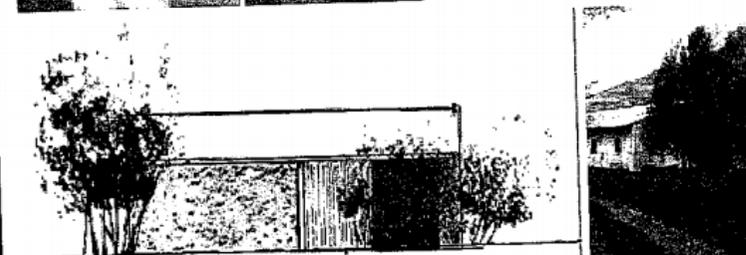
**Masses arborées** composée d'essences présentes sur le site:

#### Espèces recommandées:

Arbres: Erables - champêtres, sycomores, planes, ...; Ormes - Frênes - Saules - Sorbiers, Cormiers, ...

#### Espèces proscrites:

Tous conifères.  
Marronniers, arbres de collection

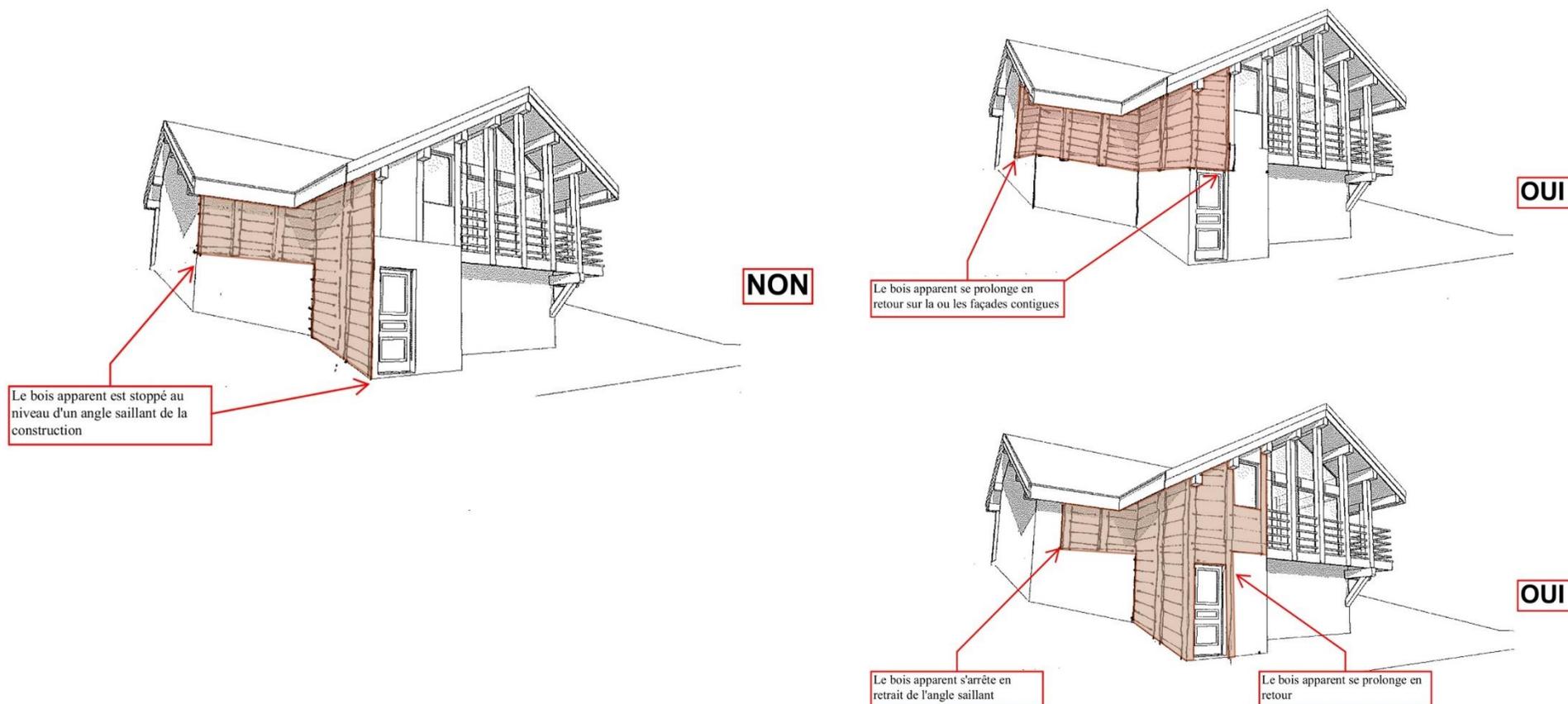




# ANNEXE n°5 : PRESCRIPTION ET RECOMMANDATION DE LA ZONE 1AUa

## Croquis explicatif de l'article 11 portant sur les façades

Règlement Article 11 Façades : Croquis explicatif



# ANNEXE n°6 : PRECONISATION DE PRISE EN COMPTE DE L'INSERTION DANS LA PENTE ET DE LA LIMITATION DES TERRASSEMENTS



## Comment aborder le permis de construire

### Adaptation au sol des constructions et positionnement du bâti sur le terrain

Quelle que soit la nature du terrain, c'est la construction qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse.

#### A Adaptation des volumes au terrain plat

Une bonne adaptation au terrain va tenir compte de :

- 1- l'adaptation des volumes de la construction au contexte de plaine, décaissement, mur de soutènement et remblai sont inadaptés. Le remodelage du terrain n'est jamais adapté.
- 2- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne soient trop importantes.
- 3- le sens du faitage (ou orientation principale du bâtiment) par rapport à la voie ou aux orientations des constructions voisines.

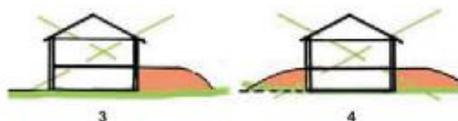
#### ① Adaptation des volumes au terrain

OUI



Dans les exemples 1 et 2, les volumes s'adaptent au terrain qu'il soit plat ou en légère pente.

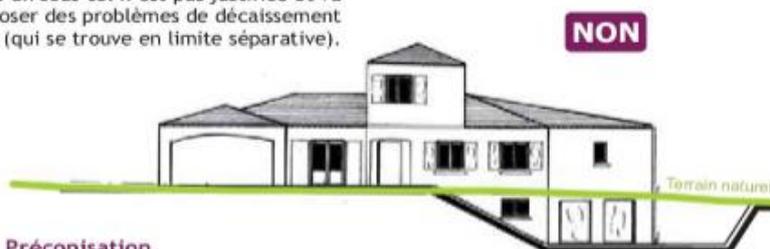
NON



Les exemples 3 et 4 illustrent un bouleversement de terrain trop important qui a un impact paysager très fort dans un contexte de plaine, donnant l'aspect de taupinières.

#### Exemple d'architecture proposée sur un terrain plat en creux de vallon

Le bouleversement du terrain est trop important. La création d'un sous-sol n'est pas justifiée et va poser des problèmes de décaissement (qui se trouve en limite séparative).



**Préconisation**  
construire une maison de plain-pied et un garage en continuité de la maison.

Adaptation au sol et positionnement des constructions

2

## 2 Accès au terrain, position du garage et orientation du bâti

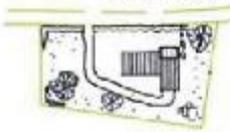
L'implantation de la maison sur le terrain doit privilégier un accès le plus direct possible au garage et une bonne orientation du bâti par rapport à la voie et à l'environnement.

Dans la majorité des cas, le faitage des constructions est parallèle à la voie.

Quelques exceptions :

- si l'architecture traditionnelle locale a une autre implantation
- si un parti architectural fort le justifie

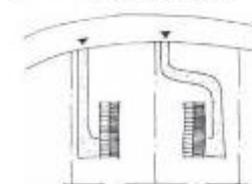
**NON** Car emprise trop importante du passage des véhicules



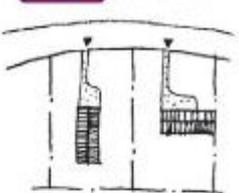
**OUI** Car accès direct au garage



**NON** Car emprise trop importante du passage des véhicules.



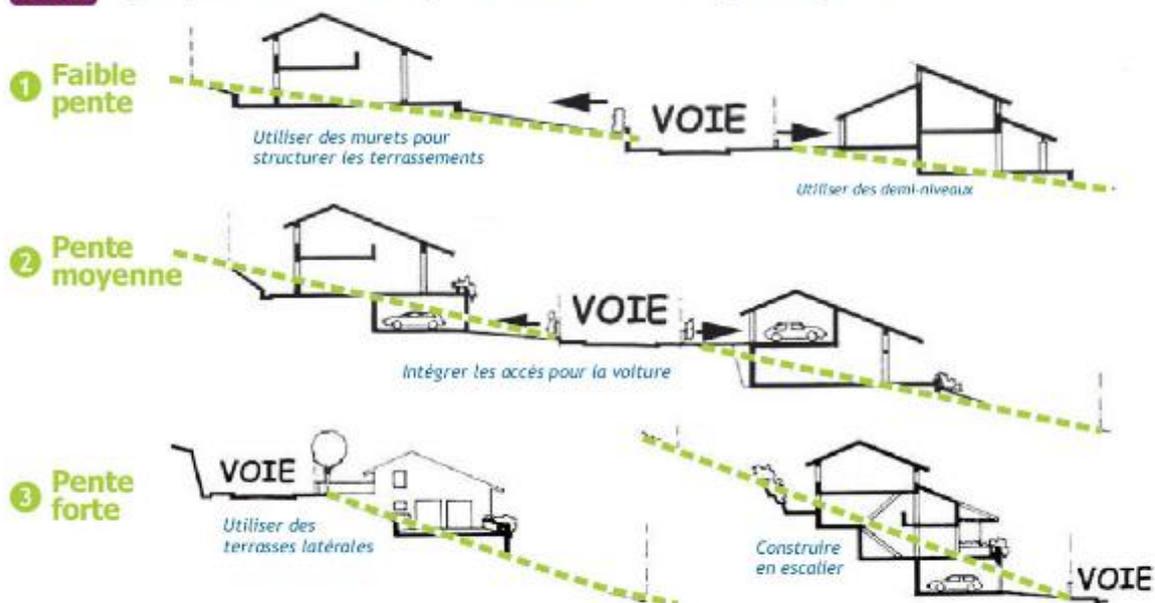
**OUI** l'accès au garage est direct.



## B Adaptation des volumes au terrain en pente

La nature de la pente et le positionnement des accès par rapport aux voies vont conditionner l'ensemble du projet.

**OUI** Quelques solutions adaptées aux différents types de pente



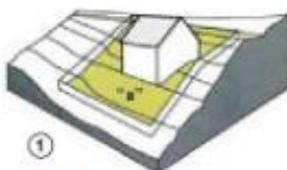
Une bonne adaptation au site va tenir compte de trois éléments essentiels :

- 1- l'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement).
- 2- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.
- 3- le sens du faitage par rapport à la pente.

2

Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement du Tarn - 188, rue de Jarlard - 81000 ALBI  
Tél : 05 63 60 16 70 - Fax 05 63 60 16 71 - e-mail : caue-81@wanadoo.fr

## Adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain

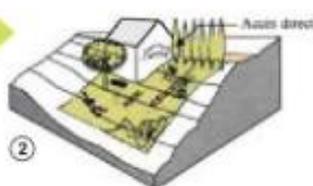


◀ Dans cet exemple, le positionnement de la maison ne montre pas comment seront traités les accès au garage par rapport à la voie, le stationnement, etc.

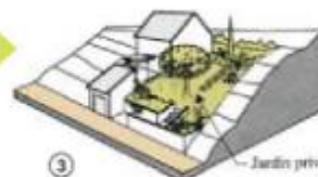
Une réflexion globale est nécessaire et ce d'autant plus que la pente est importante, car les dénivelés à franchir engendreront des voies très importantes.

**OUI** Les schémas 2,3 et 4 ont intégré ces données et apportent des solutions satisfaisantes

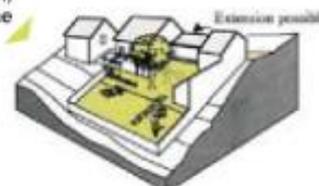
Soit le garage est intégré à la construction, de plain-pied avec la voie. Auquel cas la conception de la maison devra être adaptée



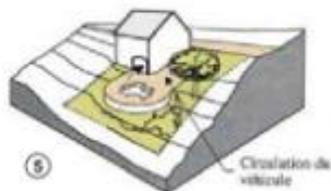
Soit il est séparé de la maison, mais il participe à la construction de la limite de propriété, en escalier... (ex.3)



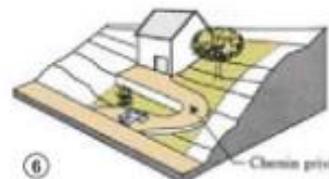
...ou en linéaire (ex.4) participant à la façade urbaine



**NON** Les schémas 5 et 6 n'apportent pas de solution satisfaisante



La mauvaise position du garage va engendrer une voie importante du fait du dénivelé à franchir qui, en plus d'être onéreuse, va grever le jardin et l'intégration paysagère de l'ensemble (ex.5 et 6)



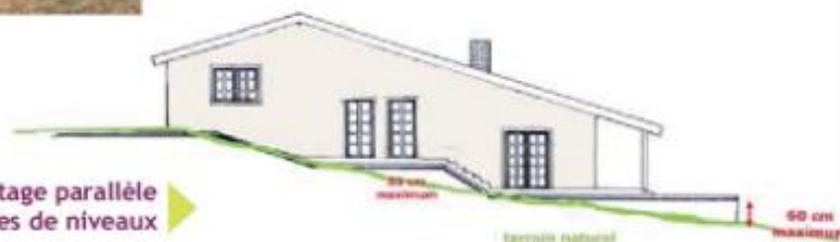
## Exemples



◀ **Façage perpendiculaire aux courbes de niveaux**

Dans la majorité des cas, le façage des constructions est parallèle aux courbes de niveaux. Il peut y avoir des exceptions, si un parti architectural fort le justifie, comme cette maison construite en partie sur pilotis.

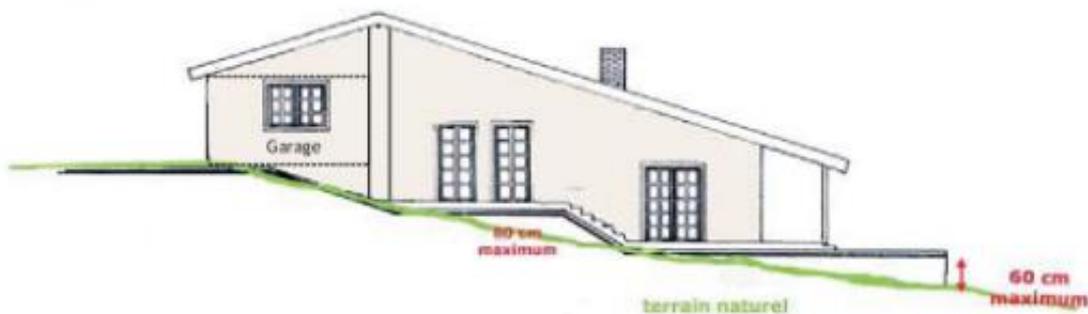
**Façage parallèle aux courbes de niveaux**



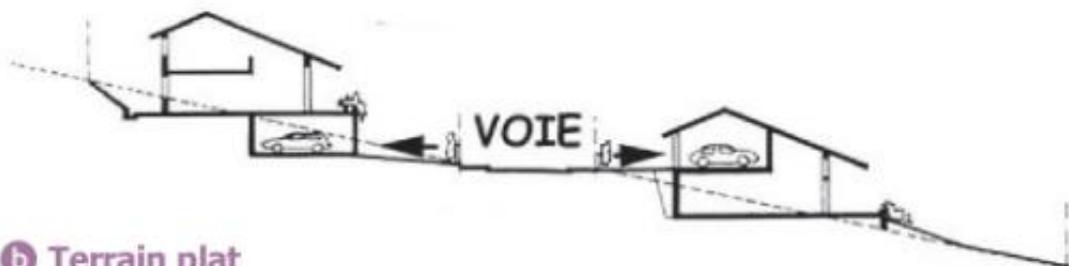
## Préconisations

### a Terrain en pente

- 1 Des remblais supérieurs à 60 cm par rapport au terrain naturel sont à proscrire.



- 2 Les garages doivent être au même niveau que les voies. Intégrer les accès pour la voiture.



### b Terrain plat

- 1 Pas de déplacement artificiel des terres : déblais et remblais à proscrire à partir de 60 cm
- 2 Position du garage le plus près possible de la voie



copyright CAUE du Tarn - DÉCEMBRE 2004

réduction & illustrations : CAUE du Tarn - création graphique & mise en page : alpha graph - 81 réalimont - 05 63 45 50 41 - alpha.graph@wanadoo.fr

4 Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement du Tarn - 188, rue de Jarlard - 81000 ALBI  
Tél : 05 63 60 16 70 - Fax 05 63 60 16 71 - e-mail : caue-81@wanadoo.fr