Plan Local d'Urbanisme

Commune de SIGOYER

Hautes-Alpes

Révision allégée n°1 du PLU

1. Rapport de présentation
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation
4. **Règlement**
5. Documents graphiques
6. Annexes

61. Annexes sanitaires
62. Emplacements réservés
63. Servitudes
64. Risques
65. Exploitations agricoles
66. Droit de Préemption Urbain
67. Autres éléments d'information

PLU
Approuvé le : 15 Janvier 2008
Mise à jour n°1 du : 13 Février 2008
Mise à jour n°2 du : 16 Mai 2008
Mise à jour n°3 du : 6 Juin 2008
Mise à jour n°4 du : 20 Novembre 2008
Modification n°1 du : 4 Décembre 2023

Révision allégée n°1
Approuvée par délibération du conseil municipal du : 26 Octobre 2026

MAIRIE DE SIGOYER R.F. Hautes-Alpes

Denis DUGELAY, Maire

EURECAT SCOP Urbanistes

SCOP EURECAT, Urbanistes
18, Boulevard de la Libération - 05000 GAP
Tel : 04.92.49.38.01 - Mail : contact.eurecat@gmail.com
Site Internet : https://scop-eurecat.fr/

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES 1

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U" 5

ZONE Ua 5
ZONE Ub 11
ZONE Uc 17
ZONE Ue 23

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "AU" 29

ZONE AUaae 29
ZONE AUb 36
ZONE AUf 43

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A" 49

ZONE A 49

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N" 57

ZONE Nn 57
ZONES Nh, Ne et Nms 64
ZONE Nc et Np 70
ZONES Ncc et Nt 75
ZONE Ns et Nl 81

ANNEXES 87

Stationnement 87
Ouvertures en toiture 88
Quelques définitions 89

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1 - Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme et celles relatives à l'acte de construire et à divers modes d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R.111-15 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant notamment :

- les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières. Celles-ci sont reportées en annexe du dossier.
- la loi du 9 janvier 1985 & 28 décembre 2016 relative au développement et à la protection de la montagne.
- la loi du 27 septembre 1941 portant sur la réglementation des fouilles archéologiques
- le Code du Patrimoine
- le Code de la Construction et de l'habitation
- le Code Rural
- le Code Forestier
- les droits des tiers issus du Code Civil

Article 3 - Division du territoire en zones

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

Les zones urbaines : U

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

Ua et **Ub** correspondent à des zones d'urbanisation traditionnelle des villages avec logements, commerces et artisanat non nuisant.

Ua : zone d'habitat – centre de village.
Ub : zone d'habitat périphérique plus ou moins dense.

Uc : zone de "village artisanal" dédiée aux activités économiques.

Ue : zone réservée aux équipements publics et d'intérêt général.

Les zones à urbaniser : AU

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

AUaae : secteur à dominante d'habitat (centre de village), nécessitant une opération d'aménagement et la réalisation préalable d'équipements.

AUb : secteur à dominante d'habitat périphérique.
AUbae : nécessitant une opération d'aménagement et la réalisation préalable d'équipements.
AUbe : nécessitant la réalisation préalable d'équipements.

AUf : zone à urbaniser stricte ou d'urbanisation future nécessitant l'évolution du PLU pour être ouverte à l'urbanisation (modification, révision).

Les zones agricoles : A

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

A : aucune construction, sauf équipements publics.

Ac : secteur où les constructions nécessaires à l'agriculture et les équipements publics sont seuls autorisés.

Les zones naturelles à protéger : N

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

Nn : zones naturelles à protection forte. Aucune autre construction autorisée que celles nécessaires aux équipements publics, pastoraux ou forestiers ou aux énergies renouvelables.

Nh/Ne/Nms : zones naturelles où existant déjà des constructions à vocation de logement, d'activités économiques ou médico-sociales

- **Nh** : zone déjà habitée avec extension mesurée possible, sans création de logement
- **Ne** : zone accueillant une activité économique avec extension mesurée possible
- **Nms** : zone d'activités sanitaires, sociale, médico-sociales, avec mise aux normes possible

Np/Nc: zones naturelles où existent des constructions intéressantes sur le plan patrimonial ou architectural

- **Np** : bâti d'intérêt patrimonial ou architectural avec changement de destination autorisé
- **Nc** : bâti de type "cabanon" avec restauration autorisée sans changement de destination (ni logements, ni occupation permanente), sans desserte par les réseaux

Ncc/Nt : zones naturelles d'accueil touristique avec hébergement

- **Ncc** : secteur de camping – caravaning
- **Nt** : secteur à vocation d'accueil touristique

Nl/Ns : zones naturelles à vocation d'activités touristiques ou de loisirs

- **Nl** : secteur à vocation de loisirs
- **Ns** : zone dédiée à la pratique du ski

Indices de risques

Des sous-secteurs affectés par des risques font l'objet de prescriptions particulières et sont indicés :

- **(t2)** : sous-secteur soumis à un risque de débordement torrentiel d'aléa faible à moyen,
- **(g3)** : sous-secteur soumis à un risque de glissement de terrain d'aléa faible,
- **(g2)** : sous-secteur soumis à un risque de glissement de terrain d'aléa moyen,
- **(r)** : sous-secteur soumis à un risque d'aléa moyen à fort ou mal connu.

Article 4 - Adaptations mineures et autres dispositions

§.I. Dispositions particulières

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

§.II. Autres dispositions

A) Champ d'application : articles 1 et 2 de chaque zone.
Les prélèvements de matériaux dans les cours d'eau, aux fins d'entretien et de curage de leur lit, leur endiguement et d'une façon générale, les dispositifs de protection contre les risques naturels peuvent être autorisés nonobstant les règles applicables à la zone.

B) Champ d'application : articles 3 à 15 de chaque zone.
- Bâtiments existants : lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'occupation du sol peut être accordée pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- Ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics : le règlement de chaque zone peut fixer des règles particulières les concernant. Ce peut notamment être le cas d'ouvrages et bâtiments EDF, PTT, ferroviaires, etc.
-

C) Clôtures.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration sur l'ensemble du territoire communal en vertu de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.

D) Démolitions
- Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, sur tout le territoire communal, en vertu de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme.

Article 5 - Reconstruction après sinistre

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

Article 6 - Définitions

Voir aussi en annexe au présent règlement, page 89.

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

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

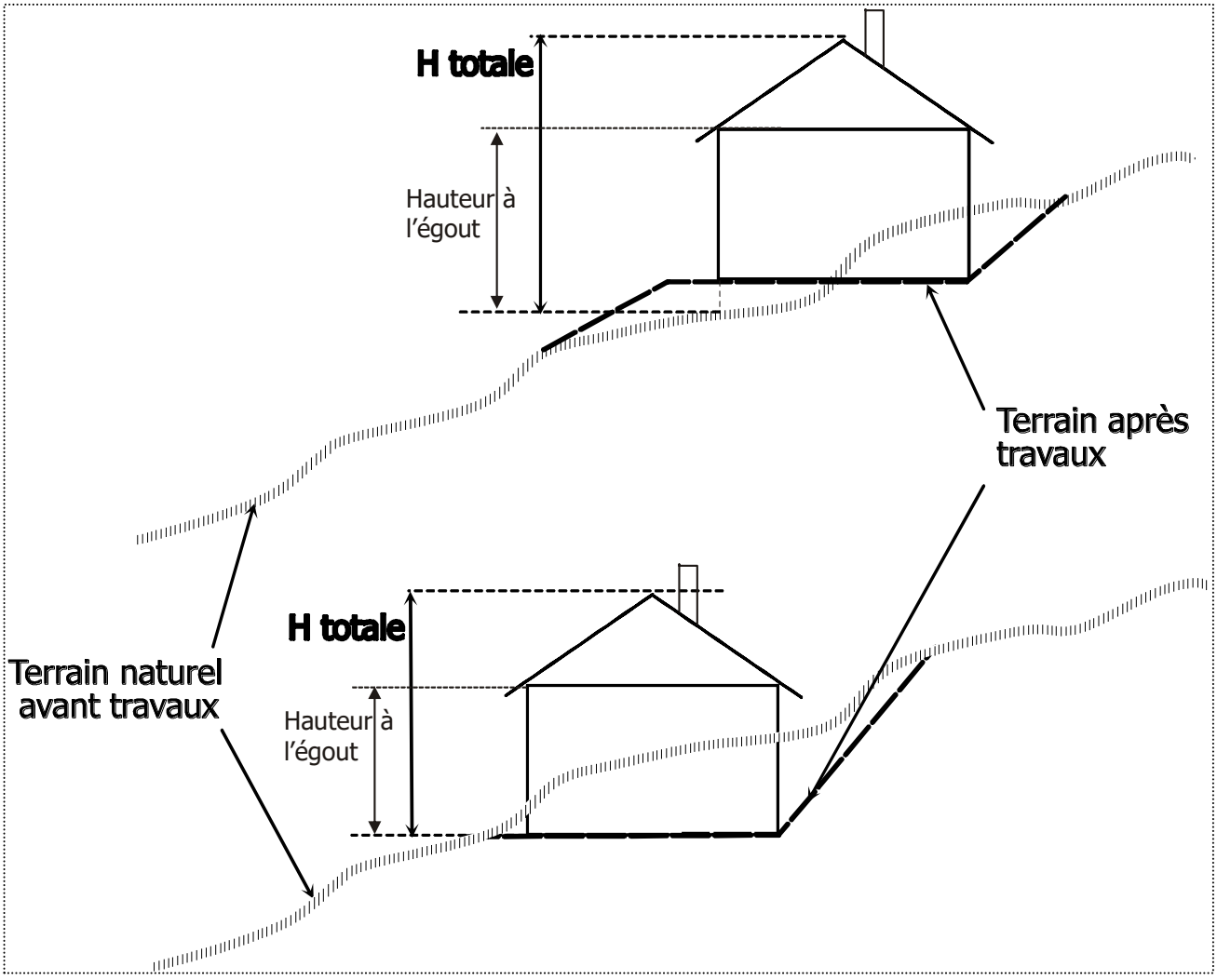
Hauteur des constructions :

◆ La hauteur totale 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.

◆ La hauteur peut aussi être mesurée entre le sol existant et l'égout de toiture : l'égout de toiture est la ligne supérieure du plan vertical de la façade (ligne de départ de la pente de la toiture, partie supérieure de l'acrotère).

◆ Par sol existant il faut considérer (cf. illustration ci-dessous) :

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



Article 7 - Rappels

◆ Selon leur nature et leur localisation, les installations et aménagements sont soumis soit à la déclaration prévue à l'article R 421-23 soit à l'autorisation prévue aux articles R.421-19 et suivants du Code de l'urbanisme.

◆ Les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques.

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

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"

ZONE Ua

Caractère dominant de la zone : Zone équipée et agglomérée correspondant au village et aux anciens hameaux où les constructions sont généralement contiguës les unes aux autres.

Sont admises les constructions usuelles des villages (habitat, certaines activités)
La zone est subdivisée en deux secteurs :

- **Ua1** déjà desservi par l'assainissement collectif
- **Ua2** qu'il est prévu de raccorder prochainement au réseau d'assainissement collectif

SECTION 1

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

ARTICLE Ua 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

◆ Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ua 2,

◆ Le stationnement isolé de caravanes,

◆ Les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,

◆ Les parcs d'attraction,

◆ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation,

◆ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,

◆ Les dépôts de véhicules,

◆ Les constructions et installations agricoles,

◆ Toute construction y compris les clôtures dans une emprise de 5 m par rapport au sommet des berges des torrents et des ravins. Si une protection est en place, les clôtures seront installées de manière à laisser un passage de 3 m le long des berges. Cette interdiction ne s'applique pas aux éventuels dispositifs de protection.

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

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

◆ Les constructions à usage d'activités économiques, sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisance et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.

◆ Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où elles sont indispensables aux habitants de la zone et à condition que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique.

◆ Les exhaussements ou affouillements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ou à la protection contre les risques naturels.

§.II. Toutefois ces occupations et utilisations du sol 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 ou compatibles avec son caractère.

◆ L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 – Accès et voirie

§.I. Accès

◆ Tout terrain enclavé est inconstructible. Il peut être désenclavé par une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

◆ Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

◆ Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

◆ Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (cas des carrefours, des virages, avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès).

◆ Des accès impératifs peuvent être indiqués sur les documents graphiques.

§.II. Voiries

◆ Les voies doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

◆ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, en tenant compte du caractère du village.

◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ua 4 – Desserte par les réseaux

§.I. Eau potable

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

§ .II. Assainissement

1) Eaux usées

◆ **En secteur Ua1** (Village), toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte.

◆ **En secteur Ua2** (Courtes et Saint Laurent), toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte dès qu'il existe. En l'absence de réseau public, un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis dans le respect des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite.

◆ L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut rester subordonnée à un pré traitement. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

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

2) Eaux pluviales

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

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

◆ Les écoulements d'eaux pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou qui sera mis en place ultérieurement.

§ .III. Autres réseaux

◆ Tous les raccordements aux réseaux doivent être souterrains. En cas d'impossibilité technique, ils seront dissimulés.

ARTICLE Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

◆ **En secteur Ua2**, en l'absence de réseau d'égout et si le Schéma Directeur d'Assainissement le prévoit, le terrain doit permettre un assainissement non collectif dans les conditions fixées par celui-ci.

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

◆ Les constructions doivent s'implanter sur la marge de recul portée sur les documents graphiques, lors qu'elle existe.
A défaut, les constructions peuvent s'implanter à ras de l'alignement ou avec un retrait maximum de 3 m par rapport à l'alignement.

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

◆ En cas d'extension accolée d'une construction le long d'une voie ou d'une emprise publique, l'extension sera implantée dans l'alignement de la construction initiale. En cas de reconstruction d'un bâtiment sinistré ou ruiné, l'implantation du côté de la voirie ou de l'emprise publique se fera sur l'implantation initiale.

◆ Le dépassé de toiture est autorisé au dessus de 4,50 m de hauteur.

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

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

◆ Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

◆ Dans les autres cas, elles doivent s'implanter de façon à respecter les prescriptions suivantes :
- La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (D > H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc,..) de moins d'un mètre.

◆ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

◆ La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 6 mètres.

◆ Non réglementé pour les annexes.

ARTICLE Ua 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Ua 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, page 4)

◆ La hauteur totale ne doit pas excéder :
- La hauteur du bâtiment existant s'il s'agit d'une reconstruction, d'une extension ou d'un aménagement l'existant
- La hauteur du plus haut des deux bâtiments les plus proches situés sur le même alignement ou à défaut sur la même courbe de niveau (bâtiments existants à l'approbation du PLU), diminuée

- Du tiers de la différence de hauteur entre les deux bâtiments, s'il s'agit d'une construction nouvelle.

◆ Elle ne doit pas être supérieure, sur rue, à 7 m à l'égout.

ARTICLE Ua 11 - Aspect extérieur

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

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

◆ Les caractères dominants obligatoires de la construction sont les suivants :

Adaptation au terrain : l'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage. En particulier les terrassements seront réduits au strict minimum et le sol remodelé selon son profil naturel.

Toitures :
- Les toits à une pente ou les toitures terrasses sont interdits.
- Les toits seront à 4 pans ou à double pente, soit simple, soit avec un décroché au faîtage, soit avec un pan coupé ou des croupes.
- Les pentes de toiture doivent être comprises entre 70 et 90 %. Les pentes de toiture des extensions seront les mêmes que celles du bâtiment existant.
- Le sens du faîtage sera conforme au sens dominant des bâtiments voisins et parallèle à la plus grande profondeur du bâtiment.
- Les couvertures seront en tuile écaille traditionnelle ou en tuile plate, en terre cuite de couleur rouge ou brun-rouge naturel.
- La toiture ne comportera pas de chien assis. Les lucarnes et châssis de toiture sont autorisés, selon les modèles précisés en annexe.

Façades :
- Elles sont en enduit au mortier fin taloché.
- La finition sera réalisée à partir de badigeon à base de chaux naturelle.
- La couleur dominante ira du gris-ocré au gris-beige, à l'exclusion du blanc, du rose et du jaune.

Ouvertures :
- Elles sont obligatoirement plus hautes que larges.
- L'encadrement sera réalisé en surépaisseur, de couleur différente, s'accordant avec l'enduit de la façade.

Menuiseries – Volets :
- Les menuiseries et les volets seront en bois. Les matériaux et les couleurs d'aspect bois sont tolérés. Ils seront soit de teinte bois naturelle soit de teinte pastel. La couleur blanche est interdite.
- Les volets se rabattent en façade et sont sans écharpe en Z (volets dauphinois). Les volets roulants sont autorisés à condition qu'il y ait des volets traditionnels rabattants et qu'ils soient entièrement dissimulés (y compris les caissons) une fois les volets rabattants fermés.

Garde-corps, ferronneries :
- Qu'elles servent de garde-corps ou de protection des ouvertures, elles seront soit de fer plein, constituées d'un simple barreaudage sans volutes soit en bois de forme simple.

Clôtures : Elles ne doivent pas dépasser 1,60 mètres de hauteur et doivent être soit en grille ou en treillis soudé doublé de haies vives, soit en bois soit métalliques sans éléments fantaisie. Les murs bahuts ne doivent pas dépasser 0,50 mètres de hauteur (sauf s'ils forment murs de soutènement). S'ils sont maçonnés, les murs doivent être analogues à ceux des façades.

Adaptations mineures :
- Des adaptations sont possibles, conformément aux dispositions de l'article 4 des "Dispositions Générales" si des motifs techniques et architecturaux s'opposent à l'application rationnelle du règlement.
- Les caractères particuliers de l'architecture ancienne ne rentrant pas dans le cadre du règlement, sont à conserver à l'identique.

Divers : Les panneaux solaires, photovoltaïques ou autres seront soit dans le plan de la toiture, intégrés à celle-ci ou fixés contre elle, soit installés au sol de façon à ne pas être visibles du domaine public.

ARTICLE Ua 12 - Stationnement

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

◆ Un tableau annexé à la fin du présent règlement indique la correspondance bâtiments-places de stationnement et les conditions d'application de cette obligation.

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

◆ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les plantations devront être réalisées avec des espèces locales ou champêtres.

◆ Les espaces non bâtis et non occupés par le stationnement des véhicules doivent être traités, en espaces verts ou jardins et les espaces affectés au stationnement doivent recevoir un traitement minéral.

◆ Les haies végétales seront aménagées sous forme de haies "libres" de façon à éviter les haies linéaires en limite de propriété.

◆ Les citernes devront être enterrées.

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 –Surfaces et autres densités

Non règlementé.

ZONE Ub

<u>Caractère dominant de la zone</u> : Zone équipée et agglomérée de type extension discontinue de village où les constructions ne sont généralement pas contiguës les unes aux autres.

Sont admises les constructions usuelles des villages (habitat, certaines activités, équipements collectifs et d'intérêt général,…).
La zone est subdivisée en deux secteurs :

- **Ub1** déjà desservi par l'assainissement collectif avec les sous-secteurs à risques suivants :
  - **Ub1(t2)** : sous-secteur soumis à un risque de débordement torrentiel d'aléa faible à moyen, à constructibilité très restreinte,
- **Ub2** non déjà desservi par l'assainissement collectif.

SECTION 1

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

ARTICLE Ub 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

◆ Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ub 2,

◆ Le stationnement isolé de caravanes,

◆ Les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,

◆ Les parcs d'attraction,

◆ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation autres que ceux indiqué à l'article Ub2,

◆ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,

◆ Les dépôts de véhicules,

◆ La création ou le développement d'activités agricoles,

◆ Toute construction y compris les clôtures dans une emprise de 5 m par rapport au sommet des berges des torrents et des ravins. Si une protection est en place, les clôtures seront installées de manière à laisser un passage de 3 m le long des berges. Cette interdiction ne s'applique pas aux éventuels dispositifs de protection.

<u>En sous-secteurs Ub1(t2)</u> : sont interdites les constructions vulnérables (crèches, écoles, centre de secours, locaux accueillant des personnes âgées ou handicapées,…).

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

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

◆ Les constructions à usage d'activités économiques, sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisance et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.

◆ Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où elles sont indispensables aux habitants de la zone et à condition que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique.

◆ Les exhaussements ou affouillements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ou à la protection contre les risques naturels.

◆ L'aménagement sans extension et la mise aux normes de bâtiments agricoles sont autorisés.

En sous-secteurs Ub1(t2) les constructions devront répondre aux prescriptions figurant à l'article Ub11.

§.II. Toutefois ces occupations et utilisations du sol 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 ou compatibles avec son caractère.

◆ L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 – Accès et voirie

§.I. Accès

◆ Tout terrain enclavé est inconstructible. Il peut être désenclavé par une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

◆ Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

◆ Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

◆ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. Par ailleurs, l'ouverture des portails s'effectuera à l'intérieur des propriétés.

◆ Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (cas des carrefours, des virages, avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès).

◆ Des accès impératifs peuvent être indiqués sur les documents graphiques.

§.II. Voiries

◆ Les voies doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

◆ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, en tenant compte du caractère du village.

◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ub 4 – Desserte par les réseaux

§.I. Eau potable

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

§ .II. Assainissement

1) Eaux usées

◆ **En secteur Ub1** (Village), toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte

◆ **En secteur Ub2** (ailleurs), toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte dès qu'il existe. En l'absence de réseau public, un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis dans le respect des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite.

◆ L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut rester subordonnée à un pré traitement. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

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

2) Eaux pluviales

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

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

◆ Les écoulements d'eaux pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou qui sera mis en place ultérieurement.

§ .III. Autres réseaux

◆ Tous les raccordements aux réseaux doivent être souterrains. En cas d'impossibilité technique, ils seront dissimulés.

ARTICLE Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

◆ **En secteur Ub2**, en l'absence de réseau d'égout et si le Schéma Directeur d'Assainissement le prévoit, le terrain doit permettre un assainissement non collectif dans les conditions fixées par celui-ci.

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

◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter :
- Au moins à 3 m en retrait de l'alignement,
- À 10 mètres au moins de l'axe des routes départementales.

◆ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement.

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

◆ En cas d'extension accolée d'une construction le long d'une voie ou d'une emprise publique, l'extension sera implantée dans l'alignement de la construction initiale. En cas de reconstruction d'un bâtiment sinistré ou ruiné, l'implantation du côté de la voirie ou de l'emprise publique se fera sur l'implantation initiale.

◆ Le dépassé de toiture est autorisé au-dessus de 4,50 m de hauteur.

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

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

◆ Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

◆ Dans les autres cas, elles doivent s'implanter de façon à respecter les prescriptions suivantes :
- La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (D > H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc,..) de moins d'un mètre.

◆ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

◆ La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 6 mètres.

◆ Non réglementé pour les annexes.

ARTICLE Ub 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Ub 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, page 4)

◆ La hauteur à l'égout ne doit pas être supérieure à 7 m.

◆ La hauteur totale ne doit pas excéder, s'il s'agit d'une extension, la hauteur du bâtiment objet de l'extension.

ARTICLE Ub 11 - Aspect extérieur

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

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

◆ Les caractères dominants obligatoires de la construction sont les suivants :

Adaptation au terrain : l'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage. En particulier les terrassements seront réduits au strict minimum et le sol remodelé selon son profil naturel.

Toitures :
- Les toits à une pente ou les toitures terrasses sont interdits.
- Les toits seront à 4 pans ou à double pente, soit simple, soit avec un décroché au faîtage, soit avec un pan coupé ou des croupes.
- Les pentes de toiture doivent être comprises entre 70 et 90 %. Les pentes de toiture des extensions seront les mêmes que celles du bâtiment existant.
- Le sens du faîtage sera conforme au sens dominant des bâtiments voisins et parallèle à la plus grande profondeur du bâtiment.
- Les couvertures seront en tuile écaille traditionnelle ou en tuile plate, de couleur rouge ou brun-rouge naturel. Le rouge vif et les teintes brillantes sont interdites.
- La toiture ne comportera pas de chien assis. Les lucarnes et châssis de toiture sont autorisés, selon les modèles précisés en annexe.

Façades :
- Elles sont enduites.
- Le bois est autorisé seulement sur pignon et sur 30 % de leur surface au maximum.

Ouvertures :
- Elles sont obligatoirement plus hautes que larges.
- L'encadrement pourra être réalisé en surépaisseur, de couleur différente, s'accordant avec l'enduit de la façade.
-

Menuiseries – Volets : Les menuiseries et les volets seront en bois. Les matériaux et les couleurs d'aspect bois sont tolérés. Les volets (dauphinois) se rabattant en façade sont obligatoires pour les ouvertures de moins de 1,50 m et de plus de 0,40 m de largeur. Ils sont de couleur pastel ou bois. S'il y a un volet roulant avec caisson, celui-ci ne sera pas apparent de l'extérieur.

Garde-corps, ferronneries : Qu'elles servent de garde-corps ou de protection des ouvertures, elles seront soit de fer plein, constituées d'un simple barreaudage sans volutes soit en bois de forme simple.

Clôtures : Elles ne doivent pas dépasser 1,60 mètres de hauteur et doivent être soit en grille ou en treillis soudé doublé de haies vives, soit en bois soit métalliques sans éléments fantaisie. Les murs bahuts ne doivent pas dépasser 0,50 mètres de hauteur (sauf s'ils forment murs de soutènement). S'ils sont maçonnés, les murs doivent être analogues à ceux des façades.

Adaptations mineures :
- Des adaptations sont possibles, conformément aux dispositions de l'article 4 des "Dispositions Générales" si des motifs techniques et architecturaux s'opposent à l'application rationnelle du règlement.
- Les caractères particuliers de l'architecture ancienne ne rentrant pas dans le cadre du règlement, sont à conserver à l'identique.

Divers : Les panneaux solaires, photovoltaïques ou autres seront soit dans le plan de la toiture, intégrés à celle-ci ou fixés contre elle, soit intégrés à la façade (dans le plan du mur ou en auvent ou en marquise), soit au sol, dans tous les cas de la façon la plus discrète possible.

En sous-secteurs Ub1(t2) doivent être appliquées les prescriptions suivantes :

- Mise hors d'eau à +0,50 m par rapport au terrain naturel des planchers d'habitation, branchements électriques et matières polluantes ou dangereuses,
- Pour les constructions existantes, les ouvertures en façades exposées situées à une hauteur inférieure à 0,5 m par rapport au terrain naturel devront être protégés,
  - Soit par des réaménagements ou des protections permanentes (obstructions, sas, murets, terrassements en périphérie du bâtiment,…),
  - -soit par des dispositifs amovibles à utiliser en période à risque (panneaux amovibles résistants et étanches,
- Pas de sous-sols,
- Aucune porte sur les façades exposées directement aux écoulements,
- Ancrage des citernes externes,
- Pas de muret d'enceinte,
- Mise en place d'un dispositif facilitant l'évacuation par hélitreuillage : soit une terrasse ou une plateforme hors d'eau attenante à la construction, soit un balcon accessible.

ARTICLE Ub 12 - Stationnement

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

◆ Un tableau annexé à la fin du présent règlement indique la correspondance bâtiments-places de stationnement et les conditions d'application de cette obligation.

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

◆ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les plantations devront être réalisées avec des espèces locales ou champêtres.

◆ Les espaces non bâtis et non occupés par le stationnement des véhicules doivent être traités, en espaces verts ou jardins et les espaces affectés au stationnement doivent recevoir un traitement minéral.

◆ Les haies végétales seront aménagées sous forme de haies "libres" de façon à éviter les haies linéaires en limite de propriété.

◆ Les citernes devront être enterrées.

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 –Surfaces et autres densités

Non règlementé.

ZONE Uc

<u>Caractère dominant de la zone</u> : Zone équipée à vocation de "village artisanal", dédiée aux petites activités économiques avec logement sur place.

SECTION 1

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

ARTICLE Uc 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

§.I. <u>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes</u>

<u>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes</u>

◆ Les constructions isolées ou groupées autres que celles définies à l'article Uc 2 et liées aux activités économiques et aux services publics ou d'intérêt général.

◆ Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Uc 2,

◆ Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à l'exception des logements de fonction,

◆ Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,

◆ Le stationnement isolé de caravanes,

◆ Les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,

◆ Les parcs d'attraction,

◆ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation autres que ceux indiqué à l'article Uc2,

◆ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,

◆ Les dépôts de véhicules,

◆ Les changements de destination,

◆ Les activités agricoles, sauf les activités de transformation de produits agricoles,

◆ Les activités de transport,

◆ Toute construction y compris les clôtures dans une emprise de 5 m par rapport au sommet des berges des torrents et des ravins. Si une protection est en place, les clôtures seront installées de manière à laisser un passage de 3 m le long des berges. Cette interdiction ne s'applique pas aux éventuels dispositifs de protection.

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

◆ Les constructions liées aux activités économiques ne sont autorisées que si elles comportent un logement de fonction, intégré dans la construction principale, dans les conditions fixées à l'article Uc 14 et sous réserve que les activités concernées soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.

◆ Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où elles sont indispensables aux habitants de la zone et à condition que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique.

◆ Les exhaussements ou affouillements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ou à la protection contre les risques naturels.

§.II. Toutefois ces occupations et utilisations du sol 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 ou compatibles avec son caractère.

◆ L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 3 – Accès et voirie

§.I. Accès

◆ Tout terrain enclavé est inconstructible. Il peut être désenclavé par une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

◆ Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

◆ Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

◆ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. Par ailleurs, l'ouverture des portails s'effectuera à l'intérieur des propriétés.

◆ Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (cas des carrefours, des virages, avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès).

◆ Des accès impératifs peuvent être indiqués sur les documents graphiques.

§.II. Voiries

◆ Les voies doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

◆ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, en tenant compte du caractère du village.

◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Uc 4 – Desserte par les réseaux

§.I. Eau potable

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

§ .II. Assainissement

1) Eaux usées

◆ Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte

◆ L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut rester subordonnée à un pré traitement. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

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

2) Eaux pluviales

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

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

◆ Les écoulements d'eaux pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou qui sera mis en place ultérieurement.

§ .III. Autres réseaux

◆ Tous les raccordements aux réseaux doivent être souterrains. En cas d'impossibilité technique, ils seront dissimulés.

ARTICLE Uc 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter :
- Au moins à 3 m en retrait de l'alignement,
- À 10 mètres au moins des routes départementales.

◆ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement.

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

◆ Le dépassé de toiture est autorisé au-dessus de 4,50 m de hauteur.

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

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

◆ Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

◆ Dans les autres cas, elles doivent s'implanter de façon à respecter les prescriptions suivantes :
- La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (D > H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc,..) de moins d'un mètre.

◆ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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 maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, page 4)

◆ La hauteur totale ne doit pas excéder 9 mètres, superstructures techniques non comprises.

◆ La hauteur totale ne doit pas excéder, s'il s'agit d'une extension, la hauteur du bâtiment objet de l'extension

◆ Les enseignes doivent être fixées sur la construction et ne doivent pas dépasser la hauteur de l'égout.

ARTICLE Uc 11 - Aspect extérieur

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

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

◆ Les caractères dominants obligatoires de la construction sont les suivants :

Adaptation au terrain : l'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage. En particulier les terrassements seront réduits au strict minimum et le sol remodelé selon son profil naturel.

Toitures :
- Les toits à une pente ou les toitures terrasses sont interdits.
- Les toits seront à 4 pans ou à double pente, soit simple, soit avec un décroché au faîtage, soit avec un pan coupé ou des croupes.
- Les pentes de toiture doivent être comprises entre 70 et 90 %. Les pentes de toiture des extensions seront les mêmes que celles du bâtiment existant.
- Le sens du faîtage sera conforme au sens dominant des bâtiments voisins et parallèle à la plus grande profondeur du bâtiment.
- Les couvertures seront en tuile écaille traditionnelle ou en tuile plate, de couleur rouge ou brun-rouge naturel. Le rouge vif et les teintes brillantes sont interdits.
- La toiture ne comportera pas de chien assis. Les lucarnes et châssis de toiture sont autorisés, selon les modèles précisés en annexe.

Façades :
- Elles sont enduites.
- Le bois est autorisé seulement sur pignon et sur 30 % de leur surface au maximum.

Ouvertures :
- Elles sont généralement plus hautes que larges, sauf pour des impératifs techniques.

Menuiseries – Volets : Les menuiseries et les volets seront en bois. Les matériaux et les couleurs d'aspect bois sont tolérés. Sauf impossibilité technique, les volets (dauphinois) se rabattant en façade sont obligatoires pour les ouvertures de moins de 1,50 m et de plus de 0,40 m de largeur. Ils sont de couleur pastel ou bois. S'il y a un volet roulant avec caisson, celui-ci ne sera pas apparent de l'extérieur.

Garde-corps, ferronneries : Qu'elles servent de garde corps ou de protection des ouvertures, elles seront soit de fer plein, constituées d'un simple barreaudage sans volutes soit en bois de forme simple.

Clôtures : Elles ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur et doivent être soit en grille ou en treillis soudé doublé de haies vives, soit en bois soit métalliques sans éléments fantaisie. Les murs bahuts ne doivent pas dépasser 0,50 mètres de hauteur (sauf s'ils forment murs de soutènement). S'ils sont maçonnés, les murs doivent être analogues à ceux des façades.

Adaptations mineures :
- Des adaptations sont possibles, conformément aux dispositions de l'article 4 des "Dispositions Générales" si des motifs techniques et architecturaux s'opposent à l'application rationnelle du règlement.
- Les caractères particuliers de l'architecture ancienne ne rentrant pas dans le cadre du règlement, sont à conserver à l'identique.

Divers : Les panneaux solaires, photovoltaïques ou autres seront soit dans le plan de la toiture, intégrés à celle-ci ou fixés contre elle, soit intégrés à la façade (dans le plan du mur ou en auvent ou en marquise), soit au sol, dans tous les cas de la façon la plus discrète possible.

ARTICLE Uc 12 -Stationnement

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

◆ Un tableau annexé à la fin du présent règlement indique la correspondance bâtiments-places de stationnement et les conditions d'application de cette obligation.

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

◆ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les plantations devront être réalisées avec des espèces locales ou champêtres.

◆ En bordure des voies ouvertes à la circulation publique et sur les limites ceinturant l'opération, un rideau continu de végétation de 1,50 m de hauteur au moins doit être planté et maintenu en permanence.

◆ Les citernes devront être enterrées, sauf impossibilité technique.

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

◆ Les haies végétales seront aménagées sous forme de haies "libres" de façon à éviter les haies linéaires en limite de propriété ou d'installation.

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 14 –Surfaces et autres densités

◆ Les logements de fonction sont limités comme suit :
- Quantité : 1 par activité, incorporé dans le bâtiment d’activités
- Surface unitaire hors œuvre nette inférieure ou égale à la surface bâtie consacrée aux activités sans pouvoir dépasser 200 m².

ZONE Ue

<u>Caractère dominant de la zone</u> : Zone équipée réservée principalement aux équipements publics et d'intérêt général, à caractère administratif, sportif, de loisirs, culturel, et d'animation.

SECTION 1

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

ARTICLE Ue 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

§.I. <u>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes</u>

- Toutes les constructions, aménagements et installations, isolées ou groupées, ne correspondant pas à la vocation de la zone

- Les logements autres que ceux visés en Ue 2.

- Les terrains de camping, caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parc résidentiel de loisirs.

- Les parcs d'attraction.

- Le stationnement isolé de caravanes.

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

- Les exhaussements et les affouillements de sol soumis à autorisation.

- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou gravière ou de décharge.

- Les dépôts de véhicules.

- Les constructions et installations à caractère agricole

- Toute construction y compris les clôtures dans une emprise déterminée par les documents graphiques, ou, à défaut de 6 m par rapport au sommet des berges des torrents et des ravins. Cette interdiction ne s'applique pas aux éventuels dispositifs de protection.

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

- Les activités économiques accessoires et directement liées aux équipements publics ou d'intérêt général à caractère administratif, sportif, de loisirs, culturel, et d'animation.

- Les logements de gardiennage, dans les conditions fixées à l'article Ue 14.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 3 – Accès et voirie

§.I. Accès

◆ Tout terrain enclavé est inconstructible. Il peut être désenclavé par une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

◆ Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

◆ Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

◆ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. Par ailleurs, l'ouverture des portails s'effectuera à l'intérieur des propriétés.

◆ Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (cas des carrefours, des virages, avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès).

◆ Des accès impératifs peuvent être indiqués sur les documents graphiques.

§.II. Voiries

◆ Les voies doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

◆ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, en tenant compte du caractère du village.

◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ue 4 – Desserte par les réseaux

§.I. Eau potable

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

§ .II. Assainissement

1) Eaux usées

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

◆ L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut rester subordonnée à un pré traitement. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, la nature

du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

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

2) Eaux pluviales

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

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

◆ Les écoulements d'eaux pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou qui sera mis en place ultérieurement.

§ .III. Autres réseaux

◆ Tous les raccordements aux réseaux doivent être souterrains. En cas d'impossibilité technique, ils seront dissimulés.

ARTICLE Ue 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter :
- Au moins à 3 m en retrait de l'alignement,
- À 10 mètres au moins des routes départementales.

◆ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique celle-ci se substitue à l'alignement.

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

◆ En cas d'extension accolée d'une construction le long d'une voie ou d'une emprise publique, l'extension sera implantée dans l'alignement de la construction initiale. En cas de reconstruction d'un bâtiment sinistré ou ruiné, l'implantation du côté de la voirie ou de l'emprise publique se fera sur l'implantation initiale.

◆ Le dépassé de toiture est autorisé au-dessus de 4,50 m de hauteur.

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

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

◆ Les constructions peuvent s’implanter sur les limites séparatives.

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

- La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (D > H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc,..) de moins d'un mètre.

◆ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ue 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Ue 10 - Hauteur maximum des constructions

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

◆ Par sol existant il faut considérer :
- Le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial ;
- Le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

◆ La hauteur ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout, superstructures techniques non comprises.

ARTICLE Ue 11 - Aspect extérieur

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

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

◆ Les caractères dominants obligatoires de la construction sont les suivants :

Adaptation au terrain : l'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage. En particulier les terrassements seront réduits au strict minimum et le sol remodelé selon son profil naturel.

Toitures :
- Les toits à une pente ou les toitures terrasses sont interdits.
- Les toits seront à 4 pans ou à double pente, soit simple, soit avec un décroché au faîtage, soit avec un pan coupé ou des croupes.
- Les pentes de toiture doivent être au moins de 40 %. Les pentes de toiture des extensions seront les mêmes que celles du bâtiment existant.
- Le sens du faîtage sera conforme au sens dominant des bâtiments voisins et parallèle à la plus grande profondeur du bâtiment.
- Les couvertures seront en tuile écaille traditionnelle ou en tuile plate, de couleur rouge ou brun-rouge naturel. Le rouge vif et les teintes brillantes sont interdits.

- La toiture ne comportera pas de chien assis. Les lucarnes et châssis de toiture sont autorisés, selon les modèles précisés en annexe.

Façades :
- Elles sont enduites.
- Le bois est autorisé seulement sur pignon et sur 30 % de leur surface au maximum.

Ouvertures :
- Elles sont obligatoirement plus hautes que larges.
- L'encadrement pourra être réalisé en surépaisseur, de couleur différente, s'accordant avec l'enduit de la façade.

Menuiseries – Volets : Les menuiseries et les volets seront en bois. Les matériaux et les couleurs d'aspect bois sont tolérés. Les volets (dauphinois) se rabattant en façade sont obligatoires pour les ouvertures de moins de 1,50 m et de plus de 0,40 m de largeur. Ils sont de couleur pastel ou bois. S'il y a un volet roulant avec caisson, celui-ci ne sera pas apparent de l'extérieur.

Garde-corps, ferronneries : Qu'elles servent de garde-corps ou de protection des ouvertures, elles seront soit de fer plein, constituées d'un simple barreaudage sans volutes soit en bois de forme simple.

Clôtures : Elles ne doivent pas dépasser 1,60 mètres de hauteur et doivent être soit en grille ou en treillis soudé doublé de haies vives, soit en bois soit métalliques sans éléments fantaisie. Les murs bahuts ne doivent pas dépasser 0,50 mètres de hauteur (sauf s'ils forment murs de soutènement). S'ils sont maçonnés, les murs doivent être analogues à ceux des façades.

Adaptations mineures :
- Des adaptations sont possibles, conformément aux dispositions de l'article 4 des "Dispositions Générales" si des motifs techniques et architecturaux s'opposent à l'application rationnelle du règlement.
- Les caractères particuliers de l'architecture ancienne ne rentrant pas dans le cadre du règlement, sont à conserver à l'identique.

Divers : Les panneaux solaires, photovoltaïques ou autres seront soit dans le plan de la toiture, intégrés à celle-ci ou fixés contre elle, soit intégrés à la façade (dans le plan du mur ou en auvent ou en marquise), soit au sol, dans tous les cas de la façon la plus discrète possible.

ARTICLE Ue 12 -Stationnement

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

◆ Un tableau annexé à la fin du présent règlement indique la correspondance bâtiments-places de stationnement et les conditions d'application de cette obligation.

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

◆ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les plantations devront être réalisées avec des espèces locales ou champêtres.

◆ Les espaces non bâtis et non occupés par le stationnement des véhicules doivent être traités, en espaces verts ou jardins et les espaces affectés au stationnement doivent recevoir un traitement minéral.

◆ Les haies végétales seront aménagées sous forme de haies "libres" de façon à éviter les haies linéaires en limite de propriété.

◆ Les citernes devront être enterrées.

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 14 –Surfaces et autres densités

- Les logements de fonction sont limités comme suit :
  - Quantité : 1 par type d'activité, incorporé dans le bâtiment d’activités correspondant.
  - Surface unitaire hors œuvre nette inférieure ou égale à la surface bâtie consacrée aux activités sans pouvoir dépasser 120 m².

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "AU"

ZONE AUaae

Caractère dominant de la zone : Zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat, comme la zone Ua du fait de sa proximité avec le centre ancien. Elle est soumise à condition de réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble comportant au moins 30% de logements sociaux en nombre et en surface et à la réalisation préalable d'équipements.

SECTION 1

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

ARTICLE AUaae 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- Toute construction, installation ou aménagement, hors travaux de viabilisation de la zone, tant que les conditions fixées à l'article AUaae2, §IV ne sont pas remplies,

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

- Le stationnement isolé de caravanes,

- Les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,

- Les parcs d'attraction,

- Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation,

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,

- Les dépôts de véhicules,

- Les constructions et installations agricoles,

- Toute construction y compris les clôtures dans une emprise de 5 m par rapport au sommet des berges des torrents et des ravins. Si une protection est en place, les clôtures seront installées de manière à laisser un passage de 3 m le long des berges. Cette interdiction ne s'applique pas aux éventuels dispositifs de protection.

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

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

- Les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou fonctionnement de la zone,

- Les affouillements et exhaussements du sol

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

- Les constructions usuelles d'un centre village,

- Les constructions à usage d'activités économiques non agricoles sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisances et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées,

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où elles sont indispensables aux habitants de la zone et à condition que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique,

- Les opérations groupées d'habitations,

- Les aires de stationnement ouvertes au public,

- Les aires de jeux et de sports.

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

- Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée ou compatibles avec son caractère,

- L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances,

- Les exhaussements ou affouillements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ou à la protection contre les risques naturels.

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

- Les constructions et utilisations du sol ne sont admises que dans le cadre d'opérations d'ensemble portant soit sur la totalité du secteur, soit sur au moins 3500 m² de terrain, d'un seul tenant. L'opération ne peut avoir pour effet de créer un délaissé de moins de 3500 m² et devra dans ce cas porter sur la totalité du terrain restant.

En secteur AUaae n°2, ces opérations devront comporter au moins 30% de logements sociaux en nombre et en surface de plancher. Par ailleurs, les opérations présenteront une densité urbaine d'au moins 15 à 20 logements à l'hectare.

- Les constructions et utilisations du sol ne sont admises qu'après réalisation des réseaux suivants :
  - Route de desserte dont le tracé de principe est indiqué dans l'OAP correspondante.
  - Réseaux d'assainissement collectif et d'eau potable desservant l'opération

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUaae 3 – Accès et voirie

§.I. Accès

◆ Tout terrain enclavé est inconstructible. Il peut être désenclavé par une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

◆ Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

◆ Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

◆ Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (cas des carrefours, des virages, avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès).

◆ Des accès impératifs peuvent être indiqués sur les documents graphiques.

§.II. Voiries

◆ Les voies doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

◆ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, en tenant compte du caractère du village.

◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUaae 4 – Desserte par les réseaux

§.I. Eau potable

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

§ .II. Assainissement

1) Eaux usées

◆ Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte dès qu'il existe (Village).

◆ En l'absence de réseau public, un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis dans le respect des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement, mais l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviales est interdite (Courtès et Saint Laurent).

◆ L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut rester subordonnée à un pré traitement. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

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

2) Eaux pluviales

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

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

◆ Les écoulements d'eaux pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou qui sera mis en place ultérieurement.

§ .III. Autres réseaux

◆ Tous les raccordements aux réseaux doivent être souterrains. En cas d'impossibilité technique, ils seront dissimulés.

ARTICLE AUaae 5 - Caractéristiques des terrains

◆ La surface minimale des terrains est de 3500 m² dans les conditions fixées à l'article AUaae §IV

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

◆ Les constructions doivent s'implanter sur la marge de recul portée sur les documents graphiques, lors qu'elle existe.
A défaut, les constructions peuvent s'implanter à ras de l'alignement ou avec un retrait maximum de 3 m par rapport à l'alignement.

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

◆ En cas d'extension accolée d'une construction le long d'une voie ou d'une emprise publique, l'extension sera implantée dans l'alignement de la construction initiale. En cas de reconstruction d'un bâtiment sinistré ou ruiné, l'implantation du côté de la voirie ou de l'emprise publique se fera sur l'implantation initiale.

◆ Le dépassé de toiture est autorisé au-dessus de 4,50 m de hauteur.

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

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

◆ Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

◆ Dans les autres cas, elles doivent s'implanter de façon à respecter les prescriptions suivantes :
- La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (D > H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc,..) de moins d'un mètre.

◆ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

◆ La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 6 mètres.

◆ Non réglementé pour les annexes.

ARTICLE AUaae 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE AUaae 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, page 4)

◆ Elle ne doit pas être supérieure, en façade sur rue, à 7 m à l'égout.

◆ La hauteur totale ne doit pas excéder, s'il s'agit d'une extension, la hauteur du bâtiment objet de l'extension

ARTICLE AUaae 11 - Aspect extérieur

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

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

◆ Les caractères dominants obligatoires de la construction sont les suivants :

Adaptation au terrain : l'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage. En particulier les terrassements seront réduits au strict minimum et le sol remodelé selon son profil naturel.

Toitures :
- Les toits à une pente ou les toitures terrasses sont interdits.
- Les toits seront à 4 pans ou à double pente, soit simple, soit avec un décroché au faîtage, soit avec un pan coupé ou des croupes.
- Les pentes de toiture doivent être comprises entre 70 et 90 %. Les pentes de toiture des extensions seront les mêmes que celles du bâtiment existant.

- Le sens du faîtage sera conforme au sens dominant des bâtiments voisins et parallèle à la plus grande profondeur du bâtiment.
- Les couvertures seront en tuile écaille traditionnelle ou en tuile plate, en terre cuite de couleur rouge ou brun-rouge naturel.
- La toiture ne comportera pas de chien assis. Les lucarnes et châssis de toiture sont autorisés, selon les modèles précisés en annexe.

Façades :
- Elles sont en enduit au mortier fin taloché.
- La finition sera réalisée à partir de badigeon à base de chaux naturelle.
- La couleur dominante ira du gris-ocré au gris-beige, à l'exclusion du blanc, du rose et du jaune.

Ouvertures :
- Elles sont obligatoirement plus hautes que larges.
- L'encadrement sera réalisé en surépaisseur, de couleur différente, s'accordant avec l'enduit de la façade.

Menuiseries – Volets :
- Les menuiseries et les volets seront en bois. Les matériaux et les couleurs d'aspect bois sont tolérés. Ils seront soit de teinte bois naturelle soit de teinte pastel. La couleur blanche est interdite.
- Les volets se rabattent en façade et sont sans écharpe en Z (volets dauphinois). Les volets roulants sont autorisés à condition qu'il y ait des volets traditionnels rabattants et qu'ils soient entièrement dissimulés (y compris les caissons) une fois les volets rabattants fermés.

Garde-corps, ferronneries :
- Qu'elles servent de garde-corps ou de protection des ouvertures, elles seront soit de fer plein, constituées d'un simple barreaudage sans volutes soit en bois de forme simple.

Clôtures : Elles ne doivent pas dépasser 1,60 mètres de hauteur et doivent être soit en grille ou en treillis soudé doublé de haies vives, soit en bois soit métalliques sans éléments fantaisie. Les murs bahuts ne doivent pas dépasser 0,50 mètres de hauteur (sauf s'ils forment murs de soutènement). S'ils sont maçonnés, les murs doivent être analogues à ceux des façades.

Adaptations mineures :
- Des adaptations sont possibles, conformément aux dispositions de l'article 4 des "Dispositions Générales" si des motifs techniques et architecturaux s'opposent à l'application rationnelle du règlement.
- Les caractères particuliers de l'architecture ancienne ne rentrant pas dans le cadre du règlement, sont à conserver à l'identique.

Divers : Les panneaux solaires, photovoltaïques ou autres seront soit dans le plan de la toiture, intégrés à celle-ci ou fixés contre elle, soit intégrés à la façade (dans le plan du mur ou en auvent ou en marquise), soit au sol, dans tous les cas de la façon la plus discrète possible.

ARTICLE AUaae 12 - Stationnement

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

◆ Un tableau annexé à la fin du présent règlement indique la correspondance bâtiments-places de stationnement et les conditions d'application de cette obligation.

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

◆ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les plantations devront être réalisées avec des espèces locales ou champêtres.

◆ Les espaces non bâtis et non occupés par le stationnement des véhicules doivent être traités, en espaces verts ou jardins et les espaces affectés au stationnement doivent recevoir un traitement minéral.

◆ Les haies végétales seront aménagées sous forme de haies "libres" de façon à éviter les haies linéaires en limite de propriété.

◆ Les citernes devront être enterrées.

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUaae14 –Surfaces et autres densités

Densité de l’habitat : 15 à 20 logements à l’hectare.

ZONE AUb

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

AUbae est un secteur à vocation principale d'habitat, soumis à condition de réalisation d'opération d'ensemble et à la réalisation préalable d'équipements.

AUbe est un secteur à vocation principale d'habitat, au hameau des Parots soumis à condition de réalisation d'équipements, comme indiqué dans les orientations d'aménagement. Les équipements concernés sont le réseau d'assainissement collectif et la station d'épuration correspondante

Tant que ces conditions ne sont pas remplies secteur par secteur, seuls les équipements publics et les extensions mesurées sont possibles.

SECTION 1

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

ARTICLE AUb 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- Toute construction, installation ou aménagement, hors travaux de viabilisation de la zone, tant que les conditions fixées à l'article AUb, §IV ne sont pas remplies

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

- Le stationnement isolé de caravanes,

- Les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,

- Les parcs d'attraction,

- Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation,

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,

- Les dépôts de véhicules,

- Les constructions et installations agricoles,

- Toute construction y compris les clôtures dans une emprise de 5 m par rapport au sommet des berges des torrents et des ravins. Si une protection est en place, les clôtures seront installées de manière à laisser un passage de 3 m le long des berges. Cette interdiction ne s'applique pas aux éventuels dispositifs de protection.

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

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

- Les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou fonctionnement de la zone,

- Les affouillements et exhaussements du sol

- L'extension mesurée des constructions existantes à l'approbation du PLU dans les conditions fixées à l'article AUb 14.

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

- Les constructions usuelles des village (habitat, certaines activités, équipements collectifs et d'intérêt général,…),

- Les constructions à usage d'activités économiques non agricoles sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisances et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées,

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où elles sont indispensables aux habitants de la zone et à condition que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique,

- Les aires de stationnement ouvertes au public,

- Les aires de jeux et de sports.

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

- Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée ou compatibles avec son caractère,

- L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances,

- Les exhaussements ou affouillements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ou à la protection contre les risques naturels.

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

- **En secteur AUbae du village (Extension du village) :**

Les constructions et utilisations du sol ne sont admises que dans le cadre d'opérations d'ensemble portant soit sur la totalité du secteur, soit sur au moins 3500 m² de terrain d'un seul tenant. L'opération ne peut avoir pour effet de créer un délaissé de moins de 3500 m² et devra dans ce cas porter sur la totalité du terrain restant.

- Les constructions et utilisations du sol ne sont admises qu'après réalisation des réseaux suivants :
  - Route de desserte dont le tracé de principe est indiqué dans l'OAP correspondante.
  - Réseaux d'assainissement collectif et d'eau potable desservant l'opération.

- **En secteur AUbae des Vincents :**

Les constructions et utilisations du sol ne sont admises que dans le cadre d'une opération d'ensemble portant sur la totalité du secteur, d'un seul tenant.

Par ailleurs, l'opération présentera une densité urbaine d'au moins 15 logements à l'hectare.

◆ Les constructions et utilisations du sol ne sont admises qu'après réalisation d'une voie de desserte secondaire dont le tracé de principe est indiqué dans l'OAP correspondante. Les accès individuels doivent être mutualisés afin d'optimiser la sortie sur la RD 219 (ancienne voie communale).

◆ **En secteur AUbe :** Les constructions et utilisations du sol ne sont admises qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires pour de nouvelles constructions précisées en tête du présent chapitre (le réseau d'assainissement collectif et la station d'épuration correspondante), avec un minimum de 1 logement par tranche entamée de 1.300 m² d'unité foncière (par exemple deux logements pour 2.000 m² d'unité foncière).

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUb 3 – Accès et voirie

§.I. Accès

◆ Tout terrain enclavé est inconstructible. Il peut être désenclavé par une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

◆ Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

◆ Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

◆ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. Par ailleurs, l'ouverture des portails s'effectuera à l'intérieur des propriétés.

◆ Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (cas des carrefours, des virages, avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès).

◆ Des accès impératifs peuvent être indiqués sur les documents graphiques.

§.II. Voiries

◆ Les voies doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

◆ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, en tenant compte du caractère du village.

◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUb 4 – Desserte par les réseaux

§.I. Eau potable

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

§ .II. Assainissement

1) Eaux usées

◆ Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public

◆ L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut rester subordonnée à un pré traitement. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

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

2) Eaux pluviales

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

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

◆ Les écoulements d'eaux pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou qui sera mis en place ultérieurement.

§ .III. Autres réseaux

◆ Tous les raccordements aux réseaux doivent être souterrains. En cas d'impossibilité technique, ils seront dissimulés.

ARTICLE AUb 5 - Caractéristiques des terrains

◆ **En secteur AUba :** La surface minimale des terrains est de 5000 m² dans les conditions fixées à l'article AUbae §IV

◆ **En secteur AUbe :** Non réglementé.

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

◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter :
- Au moins à 3 m en retrait de l'alignement,
- À 10 mètres au moins de l'axe des routes départementales,

◆ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement.

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

◆ En cas d'extension accolée d'une construction le long d'une voie ou d'une emprise publique, l'extension sera implantée dans l'alignement de la construction initiale. En cas de reconstruction d'un bâtiment

sinistré ou ruiné, l'implantation du côté de la voirie ou de l'emprise publique se fera sur l'implantation initiale.

◆ Le dépassé de toiture est autorisé au-dessus de 4,50 m de hauteur.

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

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

◆ Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

◆ Dans les autres cas, elles doivent s'implanter de façon à respecter les prescriptions suivantes :
- La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (D > H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc,...) de moins d'un mètre.

◆ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, la distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 6 mètres.

◆ Non réglementé pour les annexes.

ARTICLE AUb 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE AUb 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, page 4)

◆ La hauteur à l'égout ne doit pas être supérieure à 7 m.

◆ La hauteur totale ne doit pas excéder, s'il s'agit d'une extension, la hauteur du bâtiment objet de l'extension

ARTICLE AUb 11 - Aspect extérieur

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

◆ Les caractères dominants obligatoires de la construction sont les suivants :

Adaptation au terrain : l'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage. En particulier les terrassements seront réduits au strict minimum et le sol remodelé selon son profil naturel.

Toitures :
- Les toits à une pente non adossés à un mur dominant sont interdits.
- Les toits seront à 4 pans ou à double pente, soit simple, soit avec un décroché au faîtage, soit avec un pan coupé ou des croupes.
- Le sens du faîtage sera conforme au sens dominant des bâtiments voisins et parallèle à la plus grande profondeur du bâtiment. Les pentes de toiture des extensions seront les mêmes que celles du bâtiment existant.
- Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30% maximum de l'emprise au sol de la construction.
- Les annexes accolées peuvent n'avoir qu'une pente.
- Les pentes de toiture doivent être comprises entre 50 et 90 %.
- Les annexes accolées dont la surface de plancher n'excède pas 25 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, peuvent recevoir une toiture plate ou à faible pente à condition que cette pente soit masquée par un acrotère ou bandeau horizontal de rives.
- Les extensions et les annexes doivent cependant être en harmonie avec la construction principale.
- La pente des annexes non accolées de moins de 10 m² d'emprise au sol (dont les abris de jardin) n'est pas règlementée.
- Pour les couvertures, le rouge vif et les teintes brillantes sont interdits.
- Les couvertures seront en tuile écaille traditionnelle ou en tuile plate, de couleur rouge nuancé ou brun-rouge naturel.
- La toiture ne comportera pas de chien assis. Les lucarnes et châssis de toiture sont autorisés, selon les modèles précisés en annexe.
- Si des capteurs solaires sont prévus en toiture, ils s'intègrent à l'aspect général de la toiture et sont anti-reflets. Ils doivent être dans le plan du toit, encastrés ou superposés à la couverture et s'intégrer à l'aspect général de la toiture.

En secteur AUbe (Les Parots)
- Les pentes de toiture doivent être comprises entre 30 et 40 % pour les couvertures en tuile canal, de couleur terre cuite, qui sont autorisées. Dans ce cas la toiture ne comportera pas d'ouverture autre que dans le plan de toiture.

Façades :
- Elles sont majoritairement enduites.
- Le bois est autorisé seulement sur pignon et sur 30 % de leur surface au maximum.

En secteur Aube des Parots
- Le bois n'est pas autorisé.

Ouvertures :
- Elles sont obligatoirement plus hautes que larges.
- L'encadrement pourra être réalisé en surépaisseur, de couleur différente, s'accordant avec l'enduit de la façade.

Menuiseries – Volets : Les menuiseries et les volets seront en bois ou aspect bois naturel ou peint de couleur pastel. Les volets (dauphinois) se rabattant en façade sont obligatoires pour les ouvertures de moins de 1,50 m et de plus de 0,40 m de largeur. Ils sont de couleur pastel ou bois. S'il y a un volet roulant avec caisson, celui-ci ne sera pas apparent de l'extérieur.

Garde-corps, ferronneries :
Ils sont métalliques ou en bois, de forme simple.

Clôtures : Elles ne doivent pas dépasser 1,60 mètres de hauteur et doivent être soit en grille ou en treillis soudé doublé de haies vives, soit en bois soit métalliques sans éléments fantaisie, avec ou sans muret. S'ils sont maçonnés, les murs doivent être analogues à ceux des façades.

Adaptations mineures :
- Des adaptations sont possibles, conformément aux dispositions de l'article 4 des "Dispositions Générales" si des motifs techniques et architecturaux s'opposent à l'application rationnelle du règlement.
- Les caractères particuliers de l'architecture ancienne ne rentrant pas dans le cadre du règlement, sont à conserver à l'identique.

Divers : Les panneaux solaires, photovoltaïques ou autres seront soit dans le plan de la toiture, intégrés à celle-ci ou fixés contre elle, soit intégrés à la façade (dans le plan du mur ou en auvent ou en marquise), soit au sol, dans tous les cas de la façon la plus discrète possible.

ARTICLE AUb 12 - Stationnement

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

◆ Un tableau annexé à la fin du présent règlement indique la correspondance bâtiments-places de stationnement et les conditions d'application de cette obligation.

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

◆ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les plantations devront être réalisées avec des espèces locales ou champêtres.

◆ Les espaces non bâtis et non occupés par le stationnement des véhicules doivent être traités, en espaces verts ou jardins et les espaces affectés au stationnement doivent recevoir un traitement minéral.

◆ Les haies végétales seront aménagées sous forme de haies "libres" de façon à éviter les haies linéaires en limite de propriété.

◆ Les citernes devront être enterrées.

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUb 14 - Surfaces et autres densités

◆ **En secteur AUbe :**
Les limites d'extension des constructions à usage d'habitation, tant que les conditions d'urbanisation précisées à l'article AUb 2 - § IV ne sont pas remplies, sont les suivantes :
- 20 % de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU, sans pouvoir dépasser 20 m².
- Ces extensions sont faites dans le volume ou accolées.

- Création d'une seule annexe (ou garage) supplémentaire à dater de l'approbation du PLU, de 25 m² de d'emprise au sol maximum par logement, accolée à la construction principale. Elle doit être non habitable.
- Reconstruction des surfaces identiques admise en cas de sinistre, avec possibilité d'extension limitée ci-dessus, si elle n'est pas déjà utilisée.

ZONE AUf

Caractère dominant de la zone : zone d'urbanisation future nécessitant une modification ou une révision du PLU.

Seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics indispensables.

SECTION 1

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

ARTICLE AUf 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les aménagements, installations et constructions de toute nature, isolés ou sous forme d'opération groupée, à l'exception de ceux autorisées sous condition à l'article AUf 2.

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'Article AUf 2,

- Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs

- Les parcs d'attraction,

- Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation autres que ceux indiqué à l'Article AUf2,

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,

- Les dépôts de véhicules.

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

Sont admis :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics dont la localisation dans la zone est impérative,

- Les exhaussements ou affouillements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels,

- Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUf 3 - Accès et voirie

§.I. Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible. Il peut être désenclavé par une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

◆ Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

◆ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public.

◆ Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (cas des carrefours, des virages, avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès).

§.II. Voiries

◆ Les voies doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

◆ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, en tenant compte du caractère du village.

◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUf 4 - Desserte par les réseaux

§.I. Eau potable

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

§ .II. Assainissement

1) Eaux usées

◆ Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.

◆ L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut rester subordonnée à un pré traitement. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

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

2) Eaux pluviales

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

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

◆ Les écoulements d'eaux pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou qui sera mis en place ultérieurement.

§ .III. Autres réseaux

◆ Tous les raccordements aux réseaux doivent être souterrains. En cas d'impossibilité technique, ils seront dissimulés.

ARTICLE AUf 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies.

◆ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement.

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

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

◆ Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

◆ Dans les autres cas, elles doivent s'implanter de façon à respecter les prescriptions suivantes :
- La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (D > H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc.) de moins d'un mètre.

◆ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE AUf 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE AUf 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, page 4)

◆ La hauteur à l'égout ne doit pas être supérieure à 7 m.

◆ La hauteur totale ne doit pas excéder, s'il s'agit d'une extension, la hauteur du bâtiment objet de l'extension.

ARTICLE AUf 11 - Aspect extérieur

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

◆ Les caractères dominants obligatoires de la construction sont les suivants :

Adaptation au terrain : l'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage.

Toitures :

- Les toits seront à 2 ou 4 pans, simples, avec un décroché au faîtage, ou avec un pan coupé ou encore des croupes ou demi-croupes.
- Le sens du faîtage sera conforme au sens dominant des bâtiments voisins et parallèle à la plus grande profondeur du bâtiment. Les pentes de toiture des extensions seront les mêmes que celles du bâtiment existant.
- Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30% maximum de l'emprise au sol de la construction.
- Les annexes accolées peuvent n'avoir qu'une pente.
- Les pentes de toiture doivent être comprises entre 50 et 90 %.
- Les annexes accolées dont la surface de plancher n'excède pas 25 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, peuvent recevoir une toiture plate ou à faible pente à condition que cette pente soit masquée par un acrotère ou bandeau horizontal de rives.
- Les extensions et les annexes doivent cependant être en harmonie avec la construction principale.
- La pente des annexes non accolées de moins de 10 m² d'emprise au sol (dont les abris de jardin) n'est pas règlementée.
- Pour les couvertures, le rouge vif et les teintes brillantes sont interdits.
- Les couvertures seront en tuile plate, de couleur rouge nuancé ou brun-rouge naturel.
- Si des capteurs solaires sont prévus en toiture, ils s'intègrent à l'aspect général de la toiture et sont anti-reflets. Ils doivent être dans le plan du toit, encastrés ou superposés à la couverture et s'intégrer à l'aspect général de la toiture.

Façades :

- Elles sont majoritairement enduites.
- Le bois est autorisé seulement sur pignon et sur 30 % de leur surface au maximum.

Menuiseries – Volets : Les menuiseries et les volets seront en bois ou aspect bois naturel ou peint de couleur pastel.

Les volets roulants avec caisson-enrouleur ne sont pas apparents.

Garde-corps, ferronneries : ils sont métalliques ou en bois, de forme simple.

Clôtures : Elles ne doivent pas dépasser 1,60 mètres de hauteur et doivent être simples, soit métalliques (grilles), soit en grillage ou en treillis soudé doublé de haies vives, soit en bois, avec ou sans muret.

Adaptations mineures :

- Des adaptations sont possibles, conformément aux dispositions de l'article 4 des "Dispositions Générales" si des motifs techniques et architecturaux s'opposent à l'application rationnelle du règlement.

Divers : Les panneaux solaires, photovoltaïques ou autres seront soit dans le plan de la toiture, intégrés à celle-ci ou fixés contre elle, soit intégrés à la façade (dans le plan du mur ou en auvent ou en marquise), soit au sol, dans tous les cas de la façon la plus discrète possible.

ARTICLE AUf 12 - Stationnement

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

◆ Un tableau annexé à la fin du présent règlement indique la correspondance bâtiments-places de stationnement et les conditions d'application de cette obligation.

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

◆ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les plantations devront être réalisées avec des espèces locales ou champêtres.

◆ Les espaces non bâtis et non occupés par le stationnement des véhicules doivent être traités, en espaces verts ou jardins et les espaces affectés au stationnement doivent recevoir un traitement minéral.

◆ Les haies végétales seront aménagées sous forme de haies "libres" de façon à éviter les haies linéaires en limite de propriété.

◆ Les citernes devront être enterrées.

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUf 14 – Surfaces et autres densités

Sans objet.

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A"

ZONE A

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

Elle comprend les secteurs :

A : où n'est autorisée aucune construction sauf les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif, avec les sous-secteurs à risques suivants :
- A(g3) : sous-secteur soumis à un risque de glissement de terrain d'aléa faible.
- A(g2) : sous-secteur soumis à un risque de glissement de terrain d'aléa moyen, constructibilité très restreinte.
- A(r) : sous-secteur soumis à un risque d'aléa moyen à fort ou mal connu, inconstructible.

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

Certains secteurs Ac sont grevés d'une marge de recul inconstructible, reportée sur les documents graphiques.

SECTION 1

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

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions de toute nature non nécessaires à l'activité agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif,

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,

- Le stationnement isolé de caravanes,

- Les terrains de camping caravanage ou destinés à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs

- Les parcs d'attraction,

- Les aires de stationnement ouvertes au public

- Le changement de destination de constructions existantes, s'il n'est pas conforme à la vocation de la zone

◆ La reconstruction après sinistre des constructions existantes, si elles ne répondent à la vocation de la zone,
◆ Les dépôts de véhicules,

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

En secteur A : sont interdites les constructions de toute nature, non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En sous-secteurs A(g3), A(g2) et A(r) : sont interdites les constructions vulnérables (crèches, écoles, centre de secours, locaux accueillant des personnes âgées ou handicapées,…).
En sous-secteurs A(g3) : sont interdites les constructions de plus de 20 m² au sol.
En sous-secteurs A(g2) et A(r) : sont interdites toutes les constructions, à l'exception de celles prévues à l'article A2 ci-dessous.

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

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

Pour l'ensemble de la zone A :

◆ La reconstruction après sinistre des constructions existantes, si elles répondent à la vocation de la zone, sans changement de destination.

◆ Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transport terrestre ou à la protection contre les risques naturels

◆ Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient liés au fonctionnement de la zone, ou qu'ils réclament une localisation dans cette zone.

En sous-secteurs A(g2) et A(r), les installations et aménagements sont autorisés à condition qu'ils n'aggravent pas les risques, n'en provoquent pas de nouveaux, ne présentent qu'une vulnérabilité restreinte et qu'elles prennent en compte les caractéristiques techniques des phénomènes. Sont autorisés sous ces réserves :

- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques
- La traversée par des pistes, chemins et routes.
- Les utilisations agricoles ou forestières
- Et en A(g2) uniquement, les équipements nécessaires au fonctionnement des activités de services publics dont la localisation dans le secteur est impérative ainsi que les constructions de moins de 20 m² au sol et les installations directement liés à l'exploitation agricole, dont la localisation dans le secteur est impérative et à condition qu'elles ne soient pas destinées à l'occupation humaine permanente. Les règles de drainage fixées ci-dessous pour le secteur A(g3) s'appliquent.

En sous-secteurs A(g3), les constructions et installations sont autorisées sous condition que les fondations soient drainées de façon permanente jusqu'en dessous de leur niveau inférieur. De même, le drainage des parcelles concernées par le projet sera organisé. Les eaux pluviales, les eaux superficielles venant de l'amont et les eaux de drainage seront collectées et évacuées sans induire de contraintes supplémentaires (érosion supplémentaire des exutoires, saturation du réseau, déstabilisation des terrains aval,…). L'assainissement des eaux usées domestiques ne devra pas infiltrer d'eau dans les sols.

Pour le secteur Ac exclusivement :

◆ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

◆ Les gîtes ruraux et autres hébergements touristiques directement liés à une exploitation agricole et les campings à la ferme, dans les conditions précisées à l'article A 14.

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

◆ Les constructions édifiées pour l'usage agricole ont vocation à être démolies (sans obligation réglementaire) si elles ne sont plus utilisées à des fins agricoles.

◆ Les seuls logements autorisés en Ac, sont les logements de fonction directement liés à l'exploitation agricole, pour les exploitants en titre et à raison d'un logement par exploitant.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - Accès et voirie

§ I - Accès

◆ Tout terrain enclavé est inconstructible. Il peut être désenclavé par une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

◆ Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

◆ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. Par ailleurs, l'ouverture des portails s'effectuera à l'intérieur des propriétés.

◆ Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (cas des carrefours, des virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès par exemple).

§ II - Voirie

◆ Les voies routières habituellement déneigées doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

◆ Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée ou à l'exploitation des richesses économiques.

ARTICLE A 4 – Desserte par les réseaux

§ I. Eau potable

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

§ II. Assainissement

- Eaux usées

◆ Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement dès qu'il existe.

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

§. III. Electricité

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

§. IV. Autres réseaux

Tous les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

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

◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter au moins à 10 m de l'axe des voies publiques et à 5m de l'axe des chemins ruraux.

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

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

◆ Les constructions doivent s'implanter de façon à respecter les prescriptions suivantes :
- La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (D > H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc,..) de moins d'un mètre.

◆ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, pag)

◆ La hauteur à l'égout ne doit pas être supérieure à 7 m pour les habitations.

◆ La hauteur totale ne doit pas être supérieure à 12 m pour les autres constructions.

◆ La hauteur totale ne doit pas excéder, s'il s'agit d'une extension, la hauteur du bâtiment objet de l'extension.

◆ Elle n'est pas réglementée pour les superstructures techniques.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur

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

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

◆ Les caractères dominants obligatoires de la construction sont les suivants :

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION (EN AC) :

Adaptation au terrain : l'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage. En particulier les terrassements seront réduits au strict minimum et le sol remodelé selon son profil naturel.

Toitures :
- Les toits à une pente ou les toitures terrasses sont interdits.
- Les toits seront à 4 pans ou à double pente, soit simple, soit avec un décroché au faîtage, soit avec un pan coupé ou des croupes.
- Le sens du faîtage sera conforme au sens dominant des bâtiments voisins et parallèle à la plus grande profondeur du bâtiment. Les pentes de toiture des extensions seront les mêmes que celles du bâtiment existant.
- Pour les couvertures, le rouge vif et les teintes brillantes sont interdits.
- Les pentes de toiture doivent être comprises entre 70 et 90 %.
- Les couvertures seront en tuile écaille traditionnelle ou en tuile plate, de couleur rouge ou brun-rouge naturel.
- La toiture ne comportera pas de chien assis. Les lucarnes et châssis de toiture sont autorisés, selon les modèles précisés en annexe.

Au-dessous de la cote NGF 750 (quartier des Parots),
Les pentes de toiture doivent être comprises entre 30 et 40 % pour les couvertures en tuile canal, de couleur terre cuite, qui sont autorisées. Dans ce cas la toiture ne comportera pas d'ouverture autre que dans le plan de toiture.

Façades :
- Elles sont enduites.
- Le bois est autorisé seulement sur pignon et sur 30 % de leur surface au maximum.

Ouvertures :
- Elles sont obligatoirement plus hautes que larges.

- L'encadrement pourra être réalisé en surépaisseur, de couleur différente, s'accordant avec l'enduit de la façade.

Menuiseries – Volets : Les menuiseries et les volets seront en bois. Les matériaux et les couleurs d'aspect bois sont tolérés. Les volets (dauphinois) se rabattant en façade sont obligatoires pour les ouvertures de moins de 1,50 m et de plus de 0,40 m de largeur. Ils sont de couleur pastel ou bois. S'il y a un volet roulant avec caisson, celui-ci ne sera pas apparent de l'extérieur.

Garde-corps, ferronneries : Qu'elles servent de garde-corps ou de protection des ouvertures, elles seront soit de fer plein, constituées d'un simple barreaudage sans volutes soit en bois de forme simple.

Clôtures : Elles ne doivent pas dépasser 1,60 mètres de hauteur et doivent être soit en grille ou en treillis soudé doublé de haies vives, soit en bois soit métalliques sans éléments fantaisie. Les murs bahuts ne doivent pas dépasser 0,50 mètres de hauteur (sauf s'ils forment murs de soutènement). S'ils sont maçonnés, les murs doivent être analogues à ceux des façades.

Adaptations mineures :
- Des adaptations sont possibles, conformément aux dispositions de l'article 4 des "Dispositions Générales" si des motifs techniques et architecturaux s'opposent à l'application rationnelle du règlement.
- Les caractères particuliers de l'architecture ancienne ne rentrant pas dans le cadre du règlement, sont à conserver à l'identique.

Divers : Les panneaux solaires, photovoltaïques ou autres seront soit dans le plan de la toiture, intégrés à celle-ci ou fixés contre elle, soit intégrés à la façade (dans le plan du mur ou en auvent ou en marquise), soit au sol, dans tous les cas de la façon la plus discrète possible.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS :

Elles seront, par leurs teintes non brillantes, leurs volumes et leur implantation, les plus discrètes possibles dans le paysage. Le blanc et les couleurs claires en façade et en toiture sont interdits. Les matériaux de façade et de couverture doivent présenter un aspect fini et non brillant.
La pente de toiture doit être supérieure à 30%.
En couverture sont autorisés, outre les tuiles (tuiles canal aux Parots, en dessous de la cote NGF 700, tuiles plates au-dessus), le bac acier teinté ou les plaques de fibrociment teintées, de couleur rouge ou brun-rouge.
En façade, le bardage métallique peint ou laqué est autorisé sur 1/3 des surfaces totales au maximum. Le bois naturel est autorisé. Les autres matériaux (parpaings, briques, etc,…) seront enduits.
La longueur des façades sans décrochement ne doit pas dépasser 50m.

ARTICLE A 12 - Stationnement

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

◆ Un tableau annexé à la fin du présent règlement indique la correspondance bâtiments-places de stationnement et les conditions d'application de cette obligation.

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

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

◆ Les haies éventuelles seront en essences locales ou champêtres.

◆ Les plantations d'arbres de haute tige non destinées à la production forestière seront entièrement composées d'essences locales.

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - Surfaces et autres densités

En secteur A :

Sans objet

En secteur Ac :

- La surface hors œuvre nette des constructions ne doit pas dépasser :
  - 200 m² pour chaque logement nécessaire à l'activité agricole, à raison d'un logement par exploitant,
  - 200 m² pour l'hébergement touristique (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, etc…), exclusivement dans les bâtiments anciens traditionnels en pierre ou en construction neuve. Les gîtes ruraux sont limités à un maximum de 3 gîtes ruraux par exploitation, avec une surface unitaire maximum de 70 m² par gîte,
    - 20 m² pour une construction annexe indépendante du bâtiment principal (une par logement). L'annexe autorisée doit être entièrement située à moins de 25 m du bâtiment comportant le logement.
    - Le camping à la ferme est limité à un par unité foncière.

TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N"

ZONE Nn

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

La zone Nn est une zone de protection forte, avec les sous-secteurs à risques suivants :

Nn(g3) : sous-secteur soumis à un risque de glissement de terrain d'aléa faible.
Nn(g2) : sous-secteur soumis à un risque de glissement de terrain d'aléa moyen, constructibilité très restreinte.
Nn(r) : sous-secteur soumis à un risque d'aléa moyen à fort ou mal connu, inconstructible.

SECTION 1

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

ARTICLE Nn 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions de toute nature exceptées celles directement liées à l'exploitation forestière, pastorale ou liées aux équipements publics ou d'intérêt général, ou liées à l'exploitation des énergies renouvelables,

- L'extension des constructions ne répondant pas à la vocation de la zone

- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation

- Le stationnement isolé de caravanes,

- Les terrains de camping caravanage ou destinés uniquement à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes,

- Les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,

- Les parcs d'attraction,

- Les aires de jeux, de sports ouverts au public,

- Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation,

◆ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,

◆ Les dépôts de véhicules,

◆ Le changement de destination de constructions existantes, s'il n'est pas conforme à la vocation de la zone,

◆ Toutes constructions y compris les clôtures dans une emprise de 10 m par rapport aux sommets des berges des torrents et des ravins. Si une protection est en place, les clôtures seront installées de manière à laisser un passage de 5 mètres de large le long des berges. Cette interdiction ne s'applique pas aux éventuels dispositifs de protection.

En sous-secteurs Nn(g3), Nn(g2) et Nn(r) : sont interdites les constructions vulnérables (crèches, écoles, centre de secours, locaux accueillant des personnes âgées ou handicapées,…).
En sous-secteurs Nn(g3) : sont interdites les constructions de plus de 20 m² au sol.
En sous-secteurs Nn(g2) et Nn(r) : sont interdites toutes les constructions, à l'exception de celles prévues à l'article Nn 2 ci-dessous.

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

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

◆ La reconstruction après sinistre, à l'identique et sans changement de destination, des constructions existantes, si elles répondent à la vocation de la zone.

◆ Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transport terrestre ou à la protection contre les risques naturels.

◆ Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient liés au fonctionnement de la zone, ou qu'ils réclament une localisation dans cette zone.

◆ Les installations et constructions liées et nécessaires à l'activité forestière ou pastorale ou aux énergies renouvelables.

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

◆ Les installations et constructions édifiées pour l'usage forestier ou pastoral ont vocation à être démontées ou démolies si elles ne sont plus utilisés à des fins forestières.

◆ Les constructions sinistrées ne peuvent faire l'objet de reconstruction que si elles sont conformes à la vocation de la zone.

En sous-secteurs Nn(g2) et Nn(r), les installations et aménagements sont autorisés à condition qu'ils n'aggravent pas les risques, n'en provoquent pas de nouveaux, ne présentent qu'une vulnérabilité restreinte et qu'elles prennent en compte les caractéristiques techniques des phénomènes. Sont autorisés sous ces réserves :

- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques
- La traversée par des pistes, chemins et routes.
- Les utilisations agricoles ou forestières
- Et en Nn(g2) uniquement, les équipements nécessaires au fonctionnement des activités de services publics dont la localisation dans le secteur est impérative ainsi que les constructions de moins de 20 m² au sol et les installations directement liés à l'exploitation pastorale ou forestière, dont la localisation dans le secteur est impérative et à condition qu'elles ne soient pas destinées à l'occupation humaine permanente. Les règles de drainage fixées ci-dessous pour le secteur Nn(g3) s'appliquent.

En sous-secteurs Nn(g3) les constructions et installations sont autorisées sous condition que les fondations soient drainées de façon permanente jusqu'en dessous de leur niveau inférieur. De même, le drainage des parcelles concernées par le projet sera organisé. Les eaux pluviales, les eaux superficielles venant de l'amont et les eaux de drainage seront collectées et évacuées sans induire de contraintes supplémentaires (érosion supplémentaire des exutoires, saturation du réseau, déstabilisation des terrains aval,…). L'assainissement des eaux usées domestiques ne devra pas infiltrer d'eau dans les sols.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nn 3 - Accès et voirie

§.I. Accès

◆ Tout terrain enclavé est inconstructible. Il peut être désenclavé par une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

◆ Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

◆ Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (cas des carrefours, des virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès par exemple).

§.II. Voirie

◆ Sauf cas particulier lié à la topographie et à l'altitude, les voies routières doivent permettre une approche suffisante des matériels de lutte contre l'incendie.

◆ Est interdite, l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée ou à l'exploitation du milieu naturel.

ARTICLE Nn 4 - Desserte par les réseaux

§ .I. Eau potable

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

§ .II. Assainissement

- Eaux usées

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

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

§. III. Electricité

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

§. IV. Autres réseaux

Tous les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE Nn 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

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

◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter au moins à 10 m de l'axe des voies publiques et à 5m de l'axe des chemins ruraux.

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

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

◆ Les constructions doivent s'implanter de façon à respecter les prescriptions suivantes :
- La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (D > H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc,..) de moins d'un mètre.

◆ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter de façon à respecter les prescriptions suivantes :
- La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (D > H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc,..) de moins d'un mètre.

◆ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

ARTICLE Nn 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Nn 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, page 4)

- La hauteur à l'égout ne doit pas être supérieure à 7 m.

- Elle n'est pas réglementée pour les superstructures techniques.

ARTICLE Nn 11- Aspect extérieur

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

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

- Les caractères dominants obligatoires de la construction sont les suivants :

Pour les constructions à usage pastoral, forestier ou technique :

Elles seront, par leurs teintes non brillantes, leurs volumes et leur implantation, les plus discrètes possibles dans le paysage. Le blanc et les couleurs claires en façade et en toiture sont interdits. Les matériaux de façade et de couverture doivent présenter un aspect fini et non brillant.
La pente de toiture doit être supérieure à 30%.
En couverture sont autorisés, outre les tuiles plates (également tuiles canal aux Parots, en dessous de la cote NGF 750), le bac acier teinté ou les plaques de fibrociment teintées, de couleur rouge ou brun-rouge.
En façade, le bardage métallique peint ou laqué est autorisé sur 1/3 des surfaces totales au maximum. Le bois naturel est autorisé. Les autres matériaux (parpaings, briques, etc …) seront enduits.
La longueur des façades sans décrochement ne doit pas dépasser 50m.

Pour les autres constructions :

Adaptation au terrain : l'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage. En particulier les terrassements seront réduits au strict minimum et le sol remodelé selon son profil naturel.

Toitures :

- Les toits à une pente ou les toitures terrasses sont interdits.
- Les toits seront à 4 pans ou à double pente, soit simple, soit avec un décroché au faîtage, soit avec un pan coupé ou des croupes.
- Le sens du faîtage sera conforme au sens dominant des bâtiments voisins et parallèle à la plus grande profondeur du bâtiment. Les pentes de toiture des extensions seront les mêmes que celles du bâtiment existant.
- Pour les couvertures, le rouge vif et les teintes brillantes sont interdits.
- Les pentes de toiture doivent être comprises entre 70 et 90 %.
- Les couvertures seront en tuile écaille traditionnelle ou en tuile plate, de couleur rouge ou brun-rouge naturel.
- La toiture ne comportera pas de chien assis. Les lucarnes et châssis de toiture sont autorisés, selon les modèles précisés en annexe.

Au-dessous de la cote NGF 750 (quartier des Parots),

- Les pentes de toiture doivent être comprises entre 30 et 40 %. Pour les couvertures en tuile canal, de couleur terre cuite, qui sont autorisées. Dans ce cas la toiture ne comportera pas d'ouverture autre que dans le plan de toiture.

Façades :
- Elles sont enduites.
- Le bois est autorisé seulement sur pignon et sur 30 % de leur surface au maximum.
- Le bois naturel apparent est autorisé pour les constructions entièrement situées à l'intérieur d'un boisement, à plus de 50m des lisières de celui-ci.

Ouvertures :
- Elles sont obligatoirement plus hautes que larges.
- L'encadrement pourra être réalisé en surépaisseur, de couleur différente, s'accordant avec l'enduit de la façade.

Menuiseries – Volets : Les menuiseries et les volets seront en bois. Les matériaux et les couleurs d'aspect bois sont tolérés. Les volets (dauphinois) se rabattant en façade sont obligatoires pour les ouvertures de moins de 1,50 m et de plus de 0,40 m de largeur. Ils sont de couleur pastel ou bois. S'il y a un volet roulant avec caisson, celui-ci ne sera pas apparent de l'extérieur.

Garde-corps, ferronneries : Qu'elles servent de garde-corps ou de protection des ouvertures, elles seront soit de fer plein, constituées d'un simple barreaudage sans volutes soit en bois de forme simple.

Clôtures : Elles ne doivent pas dépasser 1,60 mètres de hauteur et doivent être soit en grille ou en treillis soudé doublé de haies vives, soit en bois soit métalliques sans éléments fantaisie. Les murs bahuts ne doivent pas dépasser 0,50 mètres de hauteur (sauf s'ils forment murs de soutènement). S'ils sont maçonnés, les murs doivent être analogues à ceux des façades.

Adaptations mineures :
- Des adaptations sont possibles, conformément aux dispositions de l'article 4 des "Dispositions Générales" si des motifs techniques et architecturaux s'opposent à l'application rationnelle du règlement.
- Les caractères particuliers de l'architecture ancienne ne rentrant pas dans le cadre du règlement, sont à conserver à l'identique.

Divers : Les panneaux solaires, photovoltaïques ou autres seront soit dans le plan de la toiture, intégrés à celle-ci ou fixés contre elle, soit intégrés à la façade (dans le plan du mur ou en auvent ou en marquise), soit au sol, dans tous les cas de la façon la plus discrète possible.

ARTICLE Nn 12 - Stationnement

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

◆ Un tableau annexé à la fin du présent règlement indique la correspondance bâtiments-places de stationnement et les conditions d'application de cette obligation.

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

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

◆ Les haies éventuelles seront en essences locales ou champêtres.

◆ Les plantations d'arbres de haute tige non destinées à la production forestière seront entièrement composées d'essences locales.

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nn 14 –Surfaces et autres densités

Non réglementé.

ZONES Nh, Ne et Nms

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

Les zones **Nh**, **Ne** et **Nms** correspondent à des implantations ponctuelles en milieu agricole ou naturel, des constructions à vocation de logement, d'activités économiques ou médico-sociales qui n'ont pas de vocation à se développer. Sous certaines conditions, une évolution mesurée est tolérée.

Nh : zone naturelle avec présence d'habitat, avec des sous-secteurs à risques :
Nh(t2) : sous-secteur soumis à un risque de crue torrentielle d'aléa moyen, constructibilité très restreinte.
Ne : zone naturelle avec présence d'activités (économiques ou éventuellement associatives).
Nms : zone naturelle avec présence d'activités sanitaires, sociales ou médico-sociales

Le secteur Ne des Guérins constitue un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Situé en espace naturel, sa constructibilité s'en trouve limitée.

SECTION 1

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

ARTICLE Nh/Ne/Nms 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

- La création de logements.
- Les constructions de toute nature excepté celles liées aux équipements publics ou d'intérêt général et celles mentionnées à l'article Nh/Ne/Nms 2.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les terrains de camping caravanage ou destinés uniquement à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes.
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attraction.
- Les aires de jeux et de sports ouverts au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges.
- Les dépôts de véhicules.
- **En zone Nh :** le changement de destination des constructions indépendantes de l'habitation et le changement de destination des surfaces situées dans le bâtiment contenant l'habitation, au-delà des limites définies dans l'article Nh/Ne/Nms 14.
- **En secteur Nh(t2),** sont interdites les constructions vulnérables (crèches, écoles, centre de secours, locaux accueillant des personnes âgées ou handicapées,…).
- **En zones Ne et Nms :** le changement de destination des constructions non conforme à la vocation de la zone.

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

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

En zone Nh : l'extension mesurée des habitations, dans les limites définies à l'article Nh/Ne/Nms14.

◆ **en secteur Nh(t2),** les constructions devront répondre aux prescriptions figurant à l'article Nh/Ne/Nms 11.

En zone Ne : l'extension mesurée des petites activités, dans les limites définies à l'article Nh/Ne/Nms 14.

En zone Nms : le réaménagement et la mise aux normes des bâtiments d'activité et du logement de fonction, dans les limites définies à l'article Nh/Ne/Nms 14 et à la condition qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

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

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

◆ L'article Nh/Ne/Nms 14 fixe la mesure maximale de l'extension dont peuvent être l'objet les constructions existantes ou sinistrées qui répondent à la vocation de la zone.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh/Ne/Nms 3 - Accès et voirie

§.I. Accès

◆ Tout terrain enclavé est inconstructible. il peut être désenclavé par une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

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

◆ Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

◆ Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (cas des carrefours, des virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès par exemple).

§.II. Voirie

◆ Les voies routières doivent permettre une approche suffisante des matériels de lutte contre

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

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

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

ARTICLE Nh/Ne/Nms 4 - Desserte par les réseaux

§ .I. Eau potable

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

§ .II. Assainissement

- Eaux usées

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

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

§. III. Electricité

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

§. IV. Autres réseaux

Tous les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE Nh/Ne/Nms 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

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

◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter au moins à 10 m de l'axe des voies publiques et à 5m de l'axe des chemins ruraux.

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

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

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

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

◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter de façon à respecter les prescriptions suivantes :

- La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (D > H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc,..) de moins d'un mètre.

◆ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions sur une même propriété doivent être soit accolées soit distantes d'un minimum de 6 mètres.

ARTICLE Nh/Ne/Nms 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Nh/Ne/Nms 10 - Hauteur maximum des constructions

(Cf. Définitions au titre I, page 4)

◆ La hauteur à l'égout ne doit pas être supérieure à 7 m pour les habitations.

◆ La hauteur totale ne doit pas être supérieure à 12 m pour les autres constructions.

◆ La hauteur totale ne doit pas excéder, s'il s'agit d'une extension, la hauteur du bâtiment objet de l'extension

En secteur Nms :

◆ La hauteur totale ne doit pas être supérieure à 14,50 m pour les autres constructions.

◆ Elle n'est pas réglementée pour les superstructures techniques.

ARTICLE Nh/Ne/Nms 11- Aspect extérieur

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

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

✓ **Pour les extensions d'habitations ou d'activités dans le volume ou accolées :**

Par leurs matériaux, couleurs, ouvertures, pentes de toiture et autres caractéristiques elles seront identiques à la construction existante.
Toutefois, ne sont autorisés en façade que les matériaux suivants : pierres apparentes, enduits. Le bois est admis seulement sur pignon et sur 30 % de leur surface au maximum. Le bois naturel apparent est autorisé pour les constructions entièrement situées à l'intérieur d'un boisement, à plus de 50m des lisières de celui-ci.

Ne sont autorisés en couverture que les matériaux et aspects suivants :
- Les couvertures seront en tuile écaille traditionnelle ou en tuile plate, de couleur rouge ou brun-rouge naturel.
- Au-dessous de la cote NGF 750 (Les Parots), les couvertures pourront être en tuile canal, de couleur terre cuite.
- Au-dessus de la cote NGF 1280 (Les Guérins), les couvertures en bac acier sont admises en remplacement ou pour extension de 30% au maximum d'une couverture en bac acier existante.

✓ **Pour les annexes :**

Ils seront en harmonie avec l'existant, avec un toit 1 pente s'ils sont accolés ou deux pentes le cas échéant.

◆ **En secteur Nh(t2),** les constructions, extensions et aménagements autorisés doivent répondre aux prescriptions suivantes :
- Mise hors d'eau à +0,50 m par rapport au terrain naturel des planchers d'habitation, branchements électriques et matières polluantes ou dangereuses,
- Pour les constructions existantes, les ouvertures en façades exposées situées à une hauteur inférieure à 0,5 m par rapport au terrain naturel devront être protégés,
  - Soit par des réaménagements ou des protections permanentes (obstructions, sas, murets, terrassements en périphérie du bâtiment,…),
  - Soit par des dispositifs amovibles à utiliser en période à risque (panneaux amovibles résistants et étanches,
- Pas de sous-sols,
- Aucune porte sur les façades exposées directement aux écoulements,
- Ancrage des citernes externes,
- Pas de muret d'enceinte,
- Mise en place d'un dispositif facilitant l'évacuation par hélitreuillage : soit une terrasse ou une plateforme hors d'eau attenante à la construction, soit un balcon accessible.

ARTICLE Nh/Ne/Nms 12 - Stationnement

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

◆ Un tableau annexé à la fin du présent règlement indique la correspondance bâtiments-places de stationnement et les conditions d'application de cette obligation.

ARTICLE Nh/Ne/Nms 13 – Espaces libres et implantations - Espaces boisés classés

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

◆ Les haies seront en essences locales ou champêtres.

◆ Les plantations d'arbres de haute tige non destinées à la production forestière seront entièrement composées d'essences locales.

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh/Ne/Nms 14 - Surfaces et autres densités

En secteurs Nh :

- L'extension mesurée des habitations est autorisée une seule fois, dans la limite de 20% de la surface de plancher de chaque logement existant à la date d'approbation du PLU, avec un maximum de 25 m². Cette extension n'est autorisée que dans le volume existant du bâtiment comportant le logement ou accolée à celui-ci.
- La création d'une annexe par logement est autorisée dans les limites suivantes :
  - 25 m² de surface de plancher, 2,60 m de haut maximum.
  - Une seule fois à partir de l'approbation du PLU.
  - Non habitable.
- Rappel : la création de logements supplémentaires est interdite.

En secteur Ne :

L'extension des bâtiments à vocation d'activités est autorisée dans les limites suivantes :

- Jusqu'à une surface de totale de 100 m² d'emprise au sol si l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU est inférieure ou égale à 100 m² (aucune extension si l'emprise au sol existante est supérieure à 100 m²).
- Non habitable.

En secteur Nms :

Pour les seules mises aux normes, une extension de la surface de plancher est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU.

ZONE Nc et Np

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

Les zones **Nc** et **Np** sont des zones naturelles où existent des constructions intéressantes sur le plan patrimonial et/ou architectural qu'il convient de préserver.

Nc : correspond à des "cabanons" (petits bâtiments anciens à usage agricole) où la réhabilitation du bâti est autorisée pour son intérêt patrimonial, sans création de logement ni raccordement aux réseaux.
Np : correspond généralement à des corps de ferme anciens, peu ou pas remaniés, où la réhabilitation du bâti ancien est autorisée avec changement de destination
Ces zones comprennent les sous-secteurs à risques suivants

Nc(g2) et **Np(g2)** : sous-secteur soumis à un risque de glissement de terrain d'aléa moyen, constructibilité très restreinte.
Nc(r) : sous-secteur soumis à un risque d'aléa moyen à fort ou mal connu, inconstructible.

SECTION 1

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

ARTICLE Nc/Np 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

- Les constructions de toute nature exceptées celles liées aux équipements publics ou d'intérêt général et celles mentionnées à l'article Nc/Np 2

- Le stationnement isolé de caravanes,

- Les terrains de camping caravanage ou destinés uniquement à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes,

- Les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,

- Les parcs d'attraction,

- Les aires de jeux, de sports ouverts au public,

- Les aires de stationnement ouvertes au public,

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,

- Les dépôts de véhicules.

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

<u>En zone Nc</u> : les changements de destination en vue de la création de logements, d'hébergements, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt.

En sous-secteurs Nc(g2), Nc(r) et Np(g2): à l'exception de celles prévues à l'article Nn 2 ci-dessous sont interdites toutes les constructions et en particulier les constructions vulnérables (crèches, écoles, centre de secours, locaux accueillant des personnes âgées ou handicapées,…).

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

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

En zone Nc : l'entretien et la reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés (à condition que le sinistre ne trouve pas son origine dans un risque naturel et que la reconstruction ait lieu dans les deux ans qui suivent le sinistre), dans le respect de l'architecture traditionnelle et sans extension.

En zone Np : le changement de destination et la reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés (à condition que le sinistre ne trouve pas son origine dans un risque naturel et que la reconstruction ait lieu dans les deux ans qui suivent le sinistre), dans les conditions définies à l'article Nc/Np 11 et dans les limites définies à l'article Nc/Np 14.

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

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

◆ L'article Nc/Np 14 fixe la mesure maximale de l'extension dont peuvent être l'objet les constructions existantes ou sinistrées qui répondent à la vocation de la zone.

En sous-secteurs Nc(g2), Nc(r) et Np(g2), les installations et aménagements sont autorisés à condition qu'ils n'aggravent pas les risques, n'en provoquent pas de nouveaux, ne présentent qu'une vulnérabilité restreinte et qu'elles prennent en compte les caractéristiques techniques des phénomènes. Sont autorisés sous ces réserves :

- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques
- La traversée par des pistes, chemins et routes.
- Les utilisations agricoles ou forestières

En sous-secteurs Np(g2) et Nc(g2) les équipements nécessaires au fonctionnement des activités de services publics de moins de 20 m² au sol dont la localisation dans le secteur est impérative sont autorisées sous condition que les fondations soient drainées de façon permanente jusqu'en dessous de leur niveau inférieur. De même, le drainage des parcelles concernées par le projet sera organisé. Les eaux pluviales, les eaux superficielles venant de l'amont et les eaux de drainage seront collectées et évacuées sans induire de contraintes supplémentaires (érosion supplémentaire des exutoires, saturation du réseau, déstabilisation des terrains aval,…). L'assainissement des eaux usées domestiques ne devra pas infiltrer d'eau dans les sols.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nc/Np 3 - Accès et voirie

§.I. Accès

◆ Tout terrain enclavé est inconstructible. Il peut être désenclavé par une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

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

◆ Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

◆ Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (cas des carrefours, des virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès par exemple).

§.II. Voirie

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

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

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

En zone Np, les voies routières doivent permettre une approche suffisante des matériels de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Nc/Np 4 - Desserte par les réseaux

En zone Nc, les terrains ne sont pas desservis par les réseaux publics.

En zone Np, les dessertes sont réglementées de la façon suivante :
§ I. Eau potable

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

§ II. Assainissement

- Eaux usées

◆ Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement dès qu'il existe.

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

§. III. Electricité

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

§. IV. Autres réseaux

◆ Tous les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE Nc/Np 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions autorisées doivent s'implanter au moins à 10 m de l'axe des voies publiques et à 5m de l'axe des chemins ruraux. Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue aux retraits définis ci-dessus.

L'aménagement des autres constructions ou leur reconstruction après sinistre, quand elle est autorisée, doit être réalisée sur l'emprise du bâtiment initial.

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

◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions autorisées doivent s'implanter de façon à respecter les prescriptions suivantes :

- La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (D > H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc, ..) de moins d'un mètre.

L'aménagement des autres constructions ou leur reconstruction après sinistre, quand elle est autorisée, doit être réalisée sur l'emprise du bâtiment initial.

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

Sans objet.

ARTICLE Nc/Np 9 – Emprise au sol

Les constructions sont implantées sur leur emprise initiale, sans changement.

ARTICLE Nc/Np 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, page 4)

◆ Pour les constructions autorisées, la hauteur à l'égout ne doit pas être supérieure à 7.

◆ Pour les restaurations, aménagements et reconstructions après sinistre, si elle est autorisée :

En zone Nc, la hauteur est limitée à celle du bâtiment existant.

En zone Np, la hauteur ne doit pas excéder ni être inférieure de plus de 0,50 mètre par rapport à la hauteur existante avant travaux sans jamais excéder 7 m à l'égout.

ARTICLE Nc/Np 11- Aspect extérieur

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

◆ L'architecture traditionnelle des constructions sera respectée. Les matériaux, les volumes et l'aspect des aménagements doivent être identiques aux éléments traditionnels existants au moment de l'approbation du PLU. Si des éléments traditionnels ont été remplacés ou ont été profondément remaniés, ils ne pourront servir de référence pour l'aspect extérieur des travaux autorisés.

ARTICLE Nc/Np 12 - Stationnement

En zone Nc : non règlementé

En zone Np :
◆ Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

◆ Un tableau annexé à la fin du présent règlement indique la correspondance bâtiments-places de stationnement et les conditions d'application de cette obligation.

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

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

◆ Les haies seront en essences locales ou champêtres.

◆ Les plantations d'arbres de haute tige non destinées à la production forestière seront entièrement composées d'essences locales.

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nc/Np 14 - Surfaces et autres densités

En zone Nc, aucun accroissement de l'emprise au sol ou de la surface de plancher n'est autorisé. La reconstruction après sinistre, si elle est autorisée, doit être entièrement réalisée à l'identique de la construction sinistrée.

En zone Np : la surface de plancher aménagée ou créée doit être entièrement située dans le volume existant. La reconstruction après sinistre, si elle est autorisée, doit être entièrement située dans le volume de la construction sinistrée.

ZONES Ncc et Nt

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

Les zones **Ncc** et **Nt** correspondent à des secteurs à vocation d'accueil léger et d'hébergement.

Ncc : où le camping soumis à autorisation est admis

Nt : à vocation d'accueil et d'hébergement touristique collectif.

SECTION 1

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

ARTICLE Ncc/Nt 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

<u>En zone Ncc</u> : sont interdites, les constructions – y compris d'hébergement touristique collectif ou individuel – ne correspondant pas à la définition d'un camping (Article L443-1 du Code de l'urbanisme).

<u>En zone Nt</u> : sont interdits les terrains de camping caravanage.

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

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

- Les installations, ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés au fonctionnement de la zone ou réclamant une localisation dans cette zone.

En secteur Ncc :
◆ Les terrains aménagés pour le camping – caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,

◆ Les constructions exclusivement liées à l'activité de camping – caravanage (hébergements temporaires), ses activités et son animation.

En secteur Nt :
◆ Les constructions et installations à vocation d'accueil et d'hébergement touristique collectif ainsi que les logements de fonction liés, sous forme d'aménagement et d'extension des constructions existantes, dans les conditions définies aux articles Ncc/Nt 11.et Ncc/Nt 14.

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

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

◆ L'hébergement temporaire ne peut être transformé en hébergement permanent. Il a vocation (sans obligation) à être enlevé, démonté ou démoli à la suite de la cessation de l'activité d'accueil touristique

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ncc/Nt 3 - Accès et voirie

§.I. Accès

◆ Tout terrain enclavé est inconstructible. Il peut être désenclavé par une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

◆ Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

◆ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. Par ailleurs, l'ouverture des portails s'effectuera à l'intérieur des propriétés.

◆ Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (cas des carrefours, des virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès par exemple).

§.II. Voirie

◆ Les voies routières doivent permettre une approche suffisante des matériels de lutte contre l'incendie.

◆ Est interdite, l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée ou à l'exploitation des richesses économiques.

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

◆ Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE Ncc/Nt 4 - Desserte par les réseaux

§ .I. Eau potable

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

§ .II. Assainissement

- Eaux usées

◆ Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement dès qu'il existe.

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

2) Eaux pluviales

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

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

◆ Les écoulements d'eaux pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou qui sera mis en place ultérieurement.

§. III. Electricité

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

§. IV. Autres réseaux

◆ Tous les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE Ncc/Nt 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

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

◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter au moins à 10 m de l'axe des voies publiques et à 5m de l'axe des chemins ruraux.

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

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

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

◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter de façon à respecter les prescriptions suivantes :

- La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (D > H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc,..) de moins d'un mètre.

◆ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ncc/Nt 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Ncc/Nt 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, page 4)

◆ La hauteur à l'égout ne doit pas être supérieure à 7 m.

◆ La hauteur totale ne doit pas excéder, s'il s'agit d'une extension, la hauteur du bâtiment objet de l'extension

ARTICLE Ncc/Nt 11- Aspect extérieur

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

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

- Les caractères dominants obligatoires de la construction sont les suivants :
  - **Pour les HLL** (habitats légers de loisirs, en zone Ncc)

    La zone d'implantation des HLL est déterminée sur les documents graphiques.
    L'ensemble des HLL aura les mêmes caractéristiques d'aspect, de volumétrie, d'ouvertures, de matériaux.
    Les HLL auront un toit à deux pentes d'aspect bois (marron/gris) ou tuile (brun-rouge).
    Les HLL seront en bois naturel ou d'aspect extérieur bois.

  - **Pour les constructions nouvelles indépendantes, hors HLL** : (en zone Ncc et pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en Nt)

Adaptation au terrain : l'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage. En particulier les terrassements seront réduits au strict minimum et le sol remodelé selon son profil naturel.

Toitures :
- Les toits à une pente ou les toitures terrasses sont interdits.
- Les toits seront à 4 pans ou à double pente, soit simple, soit avec un décroché au faîtage, soit avec un pan coupé ou des croupes.
- Le sens du faîtage sera conforme au sens dominant des bâtiments voisins et parallèle à la plus grande profondeur du bâtiment. Les pentes de toiture des extensions seront les mêmes que celles du bâtiment existant.
- Pour les couvertures, le rouge vif et les teintes brillantes sont interdits.
- Les pentes de toiture doivent être comprises entre 70 et 90 %.
- Les couvertures seront en tuile écaille traditionnelle ou en tuile plate, de couleur rouge ou brun-rouge naturel.
- La toiture ne comportera pas de chien assis. Les lucarnes et châssis de toiture sont autorisés, selon les modèles précisés en annexe.

Façades :
- Elles sont enduites.
- Le bois est autorisé seulement sur pignon et sur 30 % de leur surface au maximum.
- Le bois naturel apparent est autorisé pour les constructions entièrement situées à l'intérieur d'un boisement, à plus de 50m des lisières de celui-ci.

Ouvertures :
- Elles sont obligatoirement plus hautes que larges.
- L'encadrement pourra être réalisé en surépaisseur, de couleur différente, s'accordant avec l'enduit de la façade.

Menuiseries – Volets : Les menuiseries et les volets seront en bois. Les matériaux et les couleurs d'aspect bois sont tolérés. Les volets (dauphinois) se rabattant en façade sont obligatoires pour les ouvertures de moins de 1,50 m et de plus de 0,40 m de largeur. Ils sont de couleur pastel ou bois. S'il y a un volet roulant avec caisson, celui-ci ne sera pas apparent de l'extérieur.

Garde-corps, ferronneries : Qu'elles servent de garde-corps ou de protection des ouvertures, elles seront soit de fer plein, constituées d'un simple barreaudage sans volutes soit en bois de forme simple.

Clôtures : Elles ne doivent pas dépasser 1,60 mètres de hauteur et doivent être soit en grille ou en treillis soudé doublé de haies vives, soit en bois soit métalliques sans éléments fantaisie. Les murs bahuts ne doivent pas dépasser 0,50 mètres de hauteur (sauf s'ils forment murs de soutènement). S'ils sont maçonnés, les murs doivent être analogues à ceux des façades.

Adaptations mineures :
- Des adaptations sont possibles, conformément aux dispositions de l'article 4 des "Dispositions Générales" si des motifs techniques et architecturaux s'opposent à l'application rationnelle du règlement.
- Les caractères particuliers de l'architecture ancienne ne rentrant pas dans le cadre du règlement, sont à conserver à l'identique.

Divers : Les panneaux solaires, photovoltaïques ou autres seront soit dans le plan de la toiture, intégrés à celle-ci ou fixés contre elle, soit intégrés à la façade (dans le plan du mur ou en auvent ou en marquise), soit au sol, dans tous les cas de la façon la plus discrète possible.

◆ **Pour les constructions existantes et leurs extensions :**
Par leurs matériaux, couleurs, ouvertures, pentes de toiture et autres caractéristiques, les extensions autorisées seront identiques à la construction existante.
Toutefois, ne sont autorisés en façade que les matériaux suivants : pierres apparentes, enduits. Le bois est admis seulement sur pignon et sur 30 % de leur surface au maximum. Le bois naturel apparent est autorisé pour les constructions entièrement situées à l'intérieur d'un boisement, à plus de 50m des lisières de celui-ci.
Ne sont autorisés en couverture que les matériaux et aspects suivants :
- Les couvertures seront en tuile écaille traditionnelle ou en tuile plate, de couleur rouge ou brun-rouge naturel.
- Au-dessus de la cote NGF 1280 (Les Guérins), les couvertures en bac acier sont admises en remplacement ou pour extension de 30% au maximum d'une couverture en bac acier existante.

ARTICLE Ncc/Nt 12 - Stationnement

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

◆ Un tableau annexé à la fin du présent règlement indique la correspondance bâtiments-places de stationnement et les conditions d'application de cette obligation.

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

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

◆ Les haies seront en essences locales ou champêtres.

◆ Les plantations d'arbres de haute tige non destinées à la production forestière seront entièrement composées d'essences locales.

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

◆ En zone Ncc, les emplacements seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par emplacement et d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain dans le secteur réservé aux HLL. Ces plantations seront complétées par des haies libres de façon à dissimuler l'impact visuel des tentes, caravanes, camping-cars, etc.

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ncc/Nt 14 - Surfaces et autres densités

En zone Nt, l'accroissement de la surface de plancher, par réaménagement et extension des constructions à vocation d'accueil et d'hébergement touristique collectif, est limitée à 30% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU. Les logements de fonction sont limités à un par unité foncière, incorporé dans le bâtiment d'activités, de 200 m² de surface de plancher maximum.

ZONE Ns et Nl

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

La zone **Ns** est une zone naturelle où les équipements et aménagements liés à la pratique du ski sont autorisés avec des sous-secteurs à risques :

Ns(g3) : sous-secteur soumis à un risque de glissement de terrain d'aléa faible.
Ns(r) : sous-secteur soumis à un risque d'aléa moyen à fort ou mal connu, inconstructible.

La zone **Nl** est zone naturelle à vocation d'accueil touristique où sont autorisées les constructions et installations touristiques et de loisirs, sans hébergement (ni création d'hébergements ni extension des d'hébergements existants), avec un sous-secteur à risques.

Nl(r) : sous-secteur soumis à un risque d'aléa moyen à fort ou mal connu, inconstructible.

SECTION 1

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

ARTICLE Ns/Nl 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions de toute nature exceptées celles liées aux équipements publics ou d'intérêt général et celles mentionnées à l'article Ns/Nl 2

- Les restaurants et bars d'altitude

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ns/Nl 2,

- L'extension des constructions ne répondant pas à la vocation de la zone

- L'extension des constructions affectées au logement ou à l'hébergement

- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation

- Les terrains de camping caravanage ou destinés uniquement à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes,

- Les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,

- Les parcs d'attraction,

- Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation,

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,

- Les dépôts de véhicules,

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

En sous-secteurs Ns(g3), Ns(r) et Nl(r) : sont interdites les constructions vulnérables (crèches, écoles, centre de secours, locaux accueillant des personnes âgées ou handicapées,…).

En sous-secteurs Ns(g3) : sont interdites les constructions de plus de 20 m² au sol.

En sous-secteurs Ns(r) et Nl(r) : sont interdites toutes les constructions, à l'exception de celles prévues à l'article Ns/Nl 2 ci-dessous.

ARTICLE Ns/Nl 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

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

◆ **En zone Ns :**
- La reconstruction après sinistre, sans changement de destination, des constructions existantes, si elles répondent à la vocation de la zone,
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transport terrestre, à la pratique du ski ou à la protection contre les risques naturels,
- Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient liés au fonctionnement de la zone, ou qu'ils réclament une localisation dans cette zone,
- Les aménagements, installations et constructions liés directement à la pratique du ski ou aux énergies renouvelables,

En zone Nl :
- Les constructions, installations et aménagements liés aux activités sportives et de loisirs, à la découverte, à l'initiation et à la mise en valeur du milieu naturel ou aux énergies renouvelables.
- Un logement de fonction dans les conditions définies à l'article Ns/Nl 14.
- L'aménagement sans extension et la reconstruction à l'identique après sinistre (à condition que le sinistre ne trouve pas son origine dans un risque naturel et que la reconstruction ait lieu dans les deux ans qui suivent le sinistre) des constructions à usage de logement et d'hébergement.

En sous-secteurs Ns(r) et Nl(r), les installations et aménagements sont autorisés à condition qu'ils n'aggravent pas les risques, n'en provoquent pas de nouveaux, ne présentent qu'une vulnérabilité restreinte et qu'elles prennent en compte les caractéristiques techniques des phénomènes. Sont autorisés sous ces réserves :
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques
- La traversée par des pistes, chemins et routes.
- Et en Ns(r) uniquement, les équipements nécessaires à la pratique du ski dont la localisation dans le secteur est impérative,à l'exclusion de toute construction. Les règles de drainage fixées ci-dessous pour le secteur Ns(g3) s'appliquent.

En sous-secteur Ns(g3) les constructions et installations sont autorisées sous condition que les fondations soient drainées de façon permanente jusqu'en dessous de leur niveau inférieur. De même, le drainage des parcelles concernées par le projet sera organisé. Les eaux pluviales, les eaux superficielles venant de l'amont et les eaux de drainage seront collectées et évacuées sans induire de contraintes supplémentaires (érosion supplémentaire des exutoires, saturation du réseau, déstabilisation des terrains aval,…). L'assainissement des eaux usées domestiques ne devra pas infiltrer d'eau dans les sols.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ns/Nl 3 - Accès et voirie

§.I. Accès

◆ Tout terrain enclavé est inconstructible. il peut être désenclavé par une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

◆ Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

◆ Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (cas des carrefours, des virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès par exemple).

§.II. Voirie

◆ Sauf cas particulier lié à la topographie et à l'altitude, les voies routières doivent permettre une approche suffisante des matériels de lutte contre l'incendie.

◆ Est interdite, l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée ou à l'exploitation du milieu naturel.

ARTICLE Ns/Nl 4 - Desserte par les réseaux

§.I. Eau potable

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

§ .II. Assainissement

1) Eaux usées

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

◆ En l'absence de réseau public, un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis dans le respect des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement, mais l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviales est interdite (Ailleurs).

◆ L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut rester subordonnée à un pré traitement. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

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

2) Eaux pluviales

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

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

◆ Les écoulements d'eaux pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou qui sera mis en place ultérieurement.

§. III. Electricité

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

§. IV. Autres réseaux

Tous les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE Ns/Nl 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

ARTICLE Ns/Nl 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter au moins à 10 m de l'axe des voies publiques et à 5m de l'axe des chemins ruraux.

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

ARTICLE Ns/Nl 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter de façon à respecter les prescriptions suivantes :

- La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (D > H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc, ..) de moins d'un mètre.

◆ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ns/Nl 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Ns/Nl 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, page 4)

◆ La hauteur à l'égout ne doit pas être supérieure à 7 m.

◆ La hauteur totale ne doit pas excéder, s'il s'agit d'une extension, la hauteur du bâtiment objet de l'extension

ARTICLE Ns/Nl 11- Aspect extérieur

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

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

◆ Les caractères dominants obligatoires de la construction sont les suivants :

Adaptation au terrain : l'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage. En particulier les terrassements seront réduits au strict minimum et le sol remodelé selon son profil naturel.

Toitures :
- Les toits à une pente ou les toitures terrasses sont interdits.
- Les toits seront à 4 pans ou à double pente, soit simple, soit avec un décroché au faîtage, soit avec un pan coupé ou des croupes.
- Le sens du faîtage sera conforme au sens dominant des bâtiments voisins et parallèle à la plus grande profondeur du bâtiment. Les pentes de toiture des extensions seront les mêmes que celles du bâtiment existant.
- Pour les couvertures, le rouge vif et les teintes brillantes sont interdits.
- Les pentes de toiture doivent être comprises entre 70 et 90 %.
- Les couvertures seront en tuile écaille traditionnelle ou en tuile plate, de couleur rouge ou brun-rouge naturel.
- Les couvertures en bac acier sont admises en remplacement ou pour extension de 30% au maximum d'une couverture en bac acier existante.
- La toiture ne comportera pas de chien assis. Les lucarnes et châssis de toiture sont autorisés, selon les modèles précisés en annexe.

Façades :
- Elles sont enduites.
- Le bois est autorisé seulement sur pignon et sur 30 % de leur surface au maximum.
- Le bois naturel apparent est autorisé pour les constructions entièrement situées à l'intérieur d'un boisement, à plus de 50m des lisières de celui-ci.

Ouvertures :
- Elles sont obligatoirement plus hautes que larges.
- L'encadrement pourra être réalisé en surépaisseur, de couleur différente, s'accordant avec l'enduit de la façade.

Menuiseries – Volets : Les menuiseries et les volets seront en bois. Les matériaux et les couleurs d'aspect bois sont tolérés. Les volets (dauphinois) se rabattant en façade sont obligatoires pour les ouvertures de moins de 1,50 m et de plus de 0,40 m de largeur. Ils sont de couleur pastel ou bois. S'il y a un volet roulant avec caisson, celui-ci ne sera pas apparent de l'extérieur.

Garde-corps, ferronneries : Qu'elles servent de garde-corps ou de protection des ouvertures, elles seront soit de fer plein, constituées d'un simple barreaudage sans volutes soit en bois de forme simple.

Clôtures : Elles ne doivent pas dépasser 1,60 mètres de hauteur et doivent être soit en grille ou en treillis soudé doublé de haies vives, soit en bois soit métalliques sans éléments fantaisie. Les murs bahuts ne doivent pas dépasser 0,50 mètres de hauteur (sauf s'ils forment murs de soutènement). S'ils sont maçonnés, les murs doivent être analogues à ceux des façades.

Adaptations mineures :
- Des adaptations sont possibles, conformément aux dispositions de l'article 4 des "Dispositions Générales" si des motifs techniques et architecturaux s'opposent à l'application rationnelle du règlement.
- Les caractères particuliers de l'architecture ancienne ne rentrant pas dans le cadre du règlement, sont à conserver à l'identique.

Divers : Les panneaux solaires, photovoltaïques ou autres seront soit dans le plan de la toiture, intégrés à celle-ci ou fixés contre elle, soit intégrés à la façade (dans le plan du mur ou en auvent ou en marquise), soit au sol, dans tous les cas de la façon la plus discrète possible.

ARTICLE Ns/Nl 12 - Stationnement

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

◆ Un tableau annexé à la fin du présent règlement indique la correspondance bâtiments-places de stationnement et les conditions d'application de cette obligation.

ARTICLE Ns/Nl 13 – Espaces libres et implantations - Espaces boisés classés

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

◆ Les espaces libres seront entièrement traités avec des essences locales exclusivement.

◆ Les plantations d'arbres de haute tige non destinées à la production forestière seront entièrement composées d'essences locales.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ns/Nl 14 - Surfaces et autres densités

Non réglementé.

En zone Nl, l'extension des constructions à usage de logement et d'hébergement est interdite.
Le logement de fonction est limité à un par entité économique ou administrative, à 120 m² de surface de plancher et inclus dans la construction principale.

ANNEXES

Stationnement

HABITATION	SERVICES – BUREAUX BATIMENTS PUBLICS COMMERCES	ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS ET ARTISANAUX
1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher	Surface de stationnement non comprises les aires de manœuvre = 60 % de la surface de plancher	1 place par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher

HÖTELS (*)	RESTAURANTS (*)	SALLES DE SPECTACLES OU DE REUNIONS (*)	ENSEIGNEMENT	
			1er degré	2nd degré
1 place par chambre	1 Place pour 10 m² de salle	1 Place pour 3 personnes	1 place par classe	2 places par classe

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

NOTA :
- Les taux s'entendent en pourcentage surface hors œuvre nette (surface de plancher)
- Les surfaces s'entendent en mètres carrés de surface hors œuvre nette (surface de plancher).

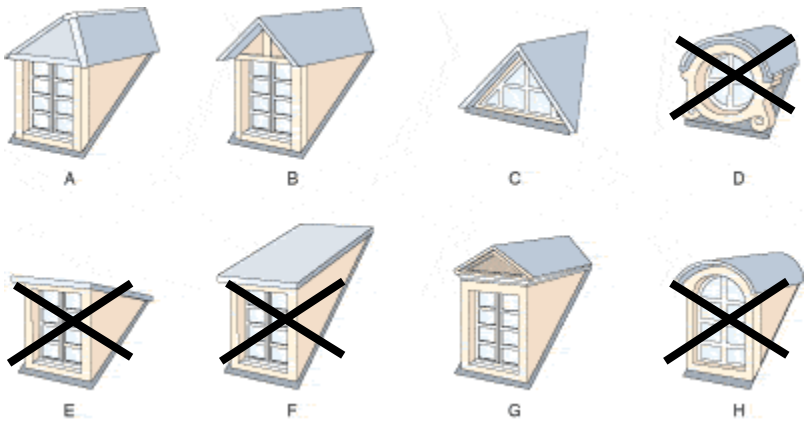
La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Conformément à l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du paragraphe précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Ouvertures en toiture

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

Les différents types de lucarnes en France



Nomenclature

A : Lucarne à capucine (ou à croupe)
B : Lucarne à chevalet
C : Outeau
D : Oeil de boeuf
E : Chien assis
F : Lucarne rampante
G : Lucarne à fronton (ici triangulaire)
H : Lucarne cintrée

Quelques définitions

ALIGNEMENT
L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est fonds privé et ce qui est (ou sera) domaine public.
Cet alignement sert de référence pour déterminer par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit "à l'alignement" soit "en retrait par rapport à l'alignement".

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

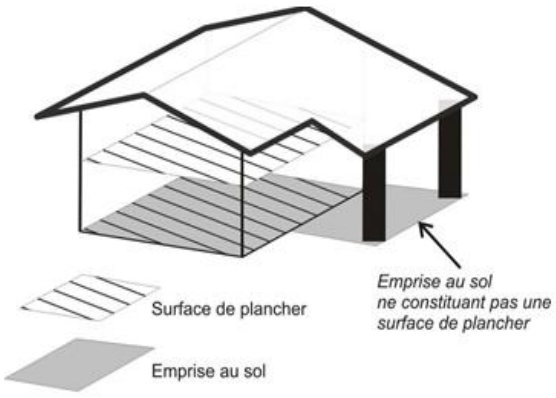
EMPRISE AU SOL (des constructions)
L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, exceptés les débords de toiture en porte-à-faux, non spécialement soutenus.

EQUIPEMENTS COLLECTIFS D'INTERET GENERAL
Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments, qui permettent d'assurer à la population résidante et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin, il s'agit :
- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, cultuel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux départementaux, régionaux et nationaux.
Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

PLATEFORME
La plateforme se compose de la chaussée et des trottoirs ou accotements.

SURFACE DE PLANCHER
(Décret n° 2011-2054, 29 déc. 2011 : JO, 31 déc. 2011 et circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définies par le livre I du code de l'urbanisme)
La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment
N'entrent pas dans le calcul de la surface de plancher :
- les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- les vides et les trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs
- les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m
- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
- les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial

- les surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du CCH, y compris les locaux de stockage des déchets



- les surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune
- une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures

UNITE FONCIERE OU PROPRIETE FONCIERE

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

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