DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES (05)

COMMUNE DE TALLARD (05170)

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4.1. REGLEMENT ECRIT

PLU approuvé le 17/01/2005
Révisions simplifiées n°1 et n° 2 approuvées le 11/02/2008
Modification n°1 approuvée le 06/10/2008
Modification simplifiée n°1 approuvée le 10/09/2012
Modification simplifiée n°2 approuvée le 15/04/2013
Révision simplifiée n°3 approuvée le 21/05/2013
Modification simplifiée n°3 approuvée le 03/03/2014
Révision allégée n°1 approuvée le 22/02/2016

Modification simplifiée n°4 approuvé le :
…./…./……..

Alpicité
Urbanisme, Paysage, Environnement

SARL Alpicité – avenue de la Clapière,
1, résidence la Croisée des Chemins
05200 Embrun
Tel : 04.92.46.51.80.
Mail : nicolas.breuillot28@gmail.com

~~En rouge barré, ce qui a été supprimé dans le PLU par rapport à la version actuellement opposable.~~

En noir surligné en jaune, ce qui a été ajouté dans le PLU par rapport à la version actuellement opposable.

Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES....4

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES....8

ZONE UAP....9
ZONE UB....15
ZONE UE....22
ZONE UHC....28
ZONE UTP1....33
ZONE UX....38

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES....46

ZONE AU....47
ZONE AUBP....50
ZONE AUFP2....57
ZONE AUX....63
ZONE AUL....70
ZONE A....77
ZONE N....83

ANNEXE 1 – NORMES DE STATIONNEMENT....90

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de TALLARD.

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

Le règlement du P.L.U. se substitue aux règles générales de l'urbanisme définies au livre I, titre I, chapitre I du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R 111.2 (salubrité et sécurité), R 111.3.2 (site), R 111.4 (accès), R 111.14.2 (environnement), R 111.15 (aménagement) et R.111.21 (aspect des constructions).

Demeurent notamment applicables :

1. Les lois d'aménagement et d'urbanisme définies à l'article L 111.1.1 du Code de l'urbanisme, et en particulier la loi Montagne.
2. Les servitudes d'utilité publique figurant en annexe.
3. Les possibilités de sursis à statuer ou de refus de permis de construire offertes par les articles L 111.7 et L 421.4 du Code de l'urbanisme.
4. L'article 78 de la loi Montagne concernant les risques naturels.
5. L'article L 315-8 du Code de l'Urbanisme relatif aux règles des lotissements autorisés antérieurement au P.L.U.

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones

1 - La zone urbaine est la zone U

Les secteurs urbains sont :

- Uap correspondant aux centres du village et des hameaux où s'applique le règlement de la Z.P.P.A.U.P ou document en tenant lieu ;
- Ub correspondant à l'extension en continuité et au renforcement de l'urbanisation existante ;
- Ue correspond au secteur de l'aérodrome ;
- Utp1 correspondant au secteur à vocation principale touristique sportive et de loisirs où s'applique le règlement de la Z.P.P.A.U.P ou document en tenant lieu;
- Ux correspondant au secteurs d'activités économiques.

2 - La zone à urbaniser est la zone AU

Les secteurs de la zone AU sont :

- AU correspond à une réserve foncière
- AUfp2 correspond à un secteur dédié aux activités éducatives, culturelles, sociales, sportives et de loisirs.
- AUx correspondant au futur secteur d'activités économiques.
- AUbp, où s'appliquent les règles de la zone Ub ainsi que celles de la Z.P.P.A.U.P ou document en tenant lieu.

3 - La zone agricole est la zone A

Les secteurs de la zone A sont :

- Ap où s'applique le règlement de la Z.P.P.A.U.P ou document en tenant lieu ;
- App où s'appliquent des règles de protection paysagère renforcée.

4 - La zone naturelle et forestière est la zone N

Les secteurs de la zone N sont :

- Np où s'applique le règlement de la Z.P.P.A.U. P ou document en tenant lieu
- Njp correspondant à un secteur de jardins où s'applique le règlement de la Z.P.P.A.U. P ou document en tenant lieu
- Num a vocation à accueillir des activités paramédicales.
- Nu correspondant à des zones construites non conformes à la vocation agricole du secteur.

Des prescriptions particulières peuvent affecter tout ou partie de ces zones, par exemple emplacements réservés, espaces boisés classés, risques naturels…

ARTICLE 4 - Dispositions particulières

1 - Adaptations mineures

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément à l'article L 123.1 du code de l'urbanisme.

2 - 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 14 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 lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. En zone A, la nature des travaux devra être conforme avec la vocation de la zone, sauf pour les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt patrimonial ou architectural, peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

❑ Ouvrages techniques et bâtiments

Ils peuvent être également accordés sur justifications techniques et fonctionnelles nonobstant les règles applicables à la zone.
Ce peut notamment être le cas d'ouvrages et bâtiments E.D.F., F.T., ferroviaires, etc.

❑ Bâtiments sinistrés

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

Lorsque la construction existante n'était pas conforme aux règles édictées par le Règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour conséquence d'améliorer la conformité de cette construction avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

- Zones d'intérêt historique

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera, au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt de travaux, etc.), il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction régionale des affaires culturelles de PACA, service de l'archéologie, dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtés.
Cette procédure permet en effet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

Liste des secteurs sensibles concernés :
- Serre des Fourches
- Tresbaudon
- Colline St Abdon
- Pouvilla
- Le village (château, chapelle St Grégoire, Eglise paroissiale)

- Espaces boisés classés

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

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

Dans les espaces boisés classés, tout changement ou mode d'occupation du sol est interdit et tout abattage d'arbre est soumis à autorisation préalable.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Zone Uap

Caractère dominant de la zone : Zone équipée et agglomérée de type centre ville où les constructions doivent être contiguës les unes aux autres. Cette zone est couverte par le règlement de la ZPPAUP ou document en tenant lieu, qui doit être consulté en matière de caractéristiques techniques et architecturales.

Le plan distingue :

Un secteur Uap 1 correspondant au secteur historique (qui ne disposait pas de P.O.S. précédemment) où la protection du patrimoine architectural et urbain (Z.P.P.A.U.P ou document en tenant lieu) s'applique (zone 4 des zones urbanisées du règlement de la Z.P.P.A.U.P)

Un secteur Uap 2 qui correspond à la première couronne d'extension autour du centre historique, où la protection du patrimoine architectural et urbain (Z.P.P.A.U.P ou document en tenant lieu) s'applique également (zone 3 des zones urbanisées du règlement de la Z.P.P.A.U.P).

SECTION 1
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uap 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage artisanal, commercial voire agricole apportant des nuisances ;
- les bâtiments d'élevage ;
- l'ouverture de toutes carrières ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de toute nature ;
- les garages métalliques type préfabriqués, les bungalows et toutes constructions de type provisoire ou d'habitat léger de loisirs ;
- les établissements classés de première et deuxième classe de la nomenclature des établissements classés dangereux et insalubres du fait des émanations de toute nature qu'ils peuvent produire, ainsi que les établissements de troisième classe soumis à autorisation préalable.

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

1 - Rappels

L'édification de clôtures est soumise à une déclaration (article L.441.3 du Code de l'Urbanisme.)

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans les périmètres de protection des monuments historiques et des sites qui figurent sur le plan de zonage, les démolitions sont soumises au permis de démolir et tous les projets sont subordonnés à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes (sous réserve des conditions du paragraphe 3 ci-après) :

Toute construction ou installation quelle qu'en soit la nature et la destination, à l'exception de celles visées à l'article Uap1 ci-dessus.

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP ou document en tenant lieu annexé ~~en 4.4 du~~ au présent PLU sont à respecter.

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

Les occupations et utilisations du sol doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité, aucune insalubrité ni risque de sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

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.

A chaque demande de permis de construire, de démolir, ou simple déclaration, il sera joint une photo ou un plan côté faisant état des éléments de décor de chacune des façades afin que l'Architecte des Bâtiments de France puisse décider du maintien d'éléments d'architecture ou de décor significatifs.

SECTION 2
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uap 3 - Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

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 sera interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et aux exigences de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP ou document en tenant lieu annexé ~~en 4.4 du~~ au présent PLU sont à respecter.

ARTICLE Uap 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

- Zones desservies

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être équipé d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales et être raccordé au réseau public.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

- Zones non desservies

En l'absence de réseau d'assainissement d'eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être amis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par les dispositions énoncées aux annexes sanitaires.

3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.
Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Réseaux secs

Les réseaux et branchements doivent être enterrés.

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP ou document en tenant lieu annexé ~~en 4.4 du~~ au présent PLU sont à respecter.

ARTICLE Uap 5 - Caractéristiques des terrains

Néant.

Toutefois, en l'absence de réseau d'égout, le terrain doit permettre un assainissement individuel convenable.

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

Les constructions doivent s'implanter au ras de l'alignement, obligatoirement au rez-de-chaussée. Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, celle-ci se substitue à l'alignement.

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP ou document en tenant lieu annexé ~~en 4.4 du~~ au présent PLU sont à respecter.

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

Les constructions doivent s'implanter en ordre continu d'une limite latérale à l'autre éventuellement par un mur de clôture en maçonnerie de 2 mètres de hauteur minimum.

❑ **En Uap 1 :**

Dans les secteurs où l'ordre continu d'une limite latérale à l'autre est la règle générale et sauf exception due à la reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur, cet ordre doit être poursuivi.

❑ **En Uap 2 :**

1 – Cas du tissu bâti continu

Dans les secteurs où l'ordre continu d'une limite latérale à l'autre est la règle générale et sauf exception due à la reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur, cet ordre doit être poursuivi.

2 - Cas du tissu bâti discontinu

La distance horizontale de tout point d'une construction nouvelle, sauf exception due à la reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur, au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence de niveau comprise entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres, exception faite pour les débords de toiture qui peuvent outrepasser de 1 mètre cette distance minimum.

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

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE Uap 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Uap 10 - Hauteur maximum des constructions

❑ **En Uap 1 :**

1 – Hauteur absolue

Pour les bâtiments existants, une surélévation est possible en fonction des immeubles mitoyens pour reconstituer l'égout général de la rue.
Pour les bâtiments neufs, la hauteur maximum est déterminée en référence aux bâtiments existants les plus proches et situés du même côté de la rue.

2 - La règle des hauteurs relatives ne s'applique pas.

❑ **En Uap 2 :**

1 - Hauteur absolue

La hauteur ne doit pas excéder un rez-de-chaussée surmonté de deux étages et de combles aménageables. La hauteur d'un niveau ne peut excéder 3 mètres de sol fini à sol fini.

La hauteur est calculée entre tout point de la construction et le point du sol existant initial situé à l'aplomb tel que défini au plan de masse de la demande d'autorisation de construire.

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.

2 - Hauteur relative

Elle ne s'applique que dans le cas du tissu bâti discontinu.

a. généralités :
Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application des règles édictées par les articles suivants.

b. par rapport aux limites des propriétés privées voisines :
La différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de la limite d'une propriété privée voisine ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points, sauf dans le cas de maisons accolées.
Cette règle ne s'applique pas aux annexes évoquées à l'article Uap7.

Cette règle ne s'applique pas sur le secteur **Uap1.**

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP ou document en tenant lieu annexé ~~en 4.4 du~~ au présent PLU sont à respecter.

ARTICLE Uap 11 - Aspect extérieur

1 - Généralités

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" annexée au présent dossier.

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

- Toiture

Pente comprise entre 30 et 45 %.

- Couverture

Couleur terre cuite.

- Organisation de la façade

Les réseaux et équipements techniques (compteurs, boites à lettres, climatiseurs…) seront dissimulés.

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP ou document en tenant lieu annexé ~~en 4.4 du~~ au présent PLU sont à respecter.

ARTICLE Uap 12 - Stationnement

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

Un tableau annexé à la fin du présent règlement propose des indications sur la correspondance bâtiments - places de stationnement.
En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain séparé du premier, par un parcours inférieur à 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L42l.3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'urbanisme.

ARTICLE Uap 13 - Espaces libres et plantations

Néant.

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

Les espaces non bâtis et non occupés par le stationnement des véhicules doivent être traités en espaces verts ou jardins.

Dans les lotissements, les espaces communs doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné.

Installations, travaux divers et citernes non enterrées : des végétaux doivent être plantés afin de masquer les installations.

SECTION 3
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le C.O.S. n'est pas réglementé.

Zone Ub

Caractère dominant de la zone : Zone à vocation essentiellement d'habitation, équipée et agglomérée de type extension discontinue de village, où les constructions ne sont généralement pas contiguës les unes aux autres.

Le plan distingue :

- Le secteur Uba, correspondant au secteur de la Combe des Lauzes

- Le secteur Ubp, correspondant au secteur où s'applique le règlement de la Z.P.P.A.U.P ou document en tenant lieu, qui doit être consulté en matière de caractéristiques techniques et architecturales.

- Le secteur Ubpm correspondant à un secteur d'activités médicales et paramédicales où s'applique le règlement de la Z.P.P.A.U.P. ou document en tenant lieu, qui doit être consulté en matière de caractéristiques techniques et architecturales.

- Le secteur Ubm, correspondant à un secteur d'activités médicales et paramédicales.

SECTION 1
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage artisanal, commercial voire agricole apportant des nuisances ;
- les bâtiments d'élevage ;
- l'ouverture de toutes carrières ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de toute nature ;
- les garages métalliques type préfabriqués, les bungalows et toutes constructions de type provisoire ou d'habitat léger de loisirs ;
- les établissements classés de première et deuxième classe de la nomenclature des établissements classés dangereux et insalubres du fait des émanations de toute nature qu'ils peuvent produire, ainsi que les établissements de troisième classe soumis à autorisation préalable.
- toutes constructions y compris les clôtures dans une emprise de 5 mètres 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.

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

1 - Rappels

L'édification de clôtures est soumise à une déclaration.

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans les périmètres de protection des monuments historiques et des sites qui figurent sur le plan de zonage, les démolitions sont soumises au permis de démolir et tous les projets sont subordonnés à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes (sous réserve des conditions du paragraphe 3 ci-après :

Toute construction ou installation quelle qu'en soit la nature et la destination à l'exception de celles visées à l'article Ub1 ci-dessus.

- **En Ubm :**

Seules les constructions et utilisations du sol à vocation d'activités médicales, paramédicales et économie de la santé sont autorisées, y compris les logements de fonction afférents.

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

Les occupations et utilisations du sol doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité, aucune insalubrité ni risque de sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

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.

Dans les secteurs indicés d'un « z », le constructeur doit garantir la stabilité et la solidité de la construction, ainsi que la protection des biens et des personnes dans cette construction, par rapport aux risques identifiés sur le secteur par la carte de localisation des risques naturels, annexée en 4.3 du P.L.U.

De plus, en Ubp et Ubpm, les prescriptions du règlement de la ZPPAUP ou document en tenant lieu annexé ~~en 4.4 du~~ au présent PLU sont à respecter.

SECTION 2
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 - Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

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 sera interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et aux exigences de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

ARTICLE Ub 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

- Zones desservies

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être équipé d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales et être raccordé au réseau public.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

- Zones non desservies

En l'absence de réseau d'assainissement d'eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être amis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par les dispositions énoncées aux annexes sanitaires.

3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.
Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Réseaux secs

Les réseaux et branchements doivent être enterrés.

ARTICLE Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Néant.

Toutefois, en l'absence de réseau d'égout, le terrain doit permettre un assainissement individuel convenable.

❑ **En secteur Uba :**
Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 1 500 m².

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

Les constructions doivent s'implanter au moins à 4 mètres en retrait de l'alignement, y compris par rapport aux emplacements réservés.

Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, celle-ci se substitue au retrait défini à l'alinéa précédent.

Le premier alinéa ci-dessus peut ne pas s'appliquer vis-à-vis de la voirie interne d'une opération d'urbanisme nouvelle groupant plusieurs constructions ou logements selon un schéma d'organisation. Le règlement interne de l'opération d'urbanisme sera alors applicable.

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

1 - Retrait minimal

3 mètres des limites séparatives.

2 - Retrait compte tenu de la hauteur de la construction

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

Toutefois, les constructions annexes isolées peuvent être édifiées en limite séparative. La construction peut être implantée de telle sorte que la passée de toiture soit à l'aplomb de la limite séparative. La construction ne peut excéder 2,60 mètres de hauteur sur limite et 3,50 mètres de hauteur maximum dans le prospect des 3 mètres et sa surface hors - œuvre brute doit être limitée à 25 m².

Les dispositions des paragraphes I et II ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer pour les opérations d'urbanisme nouvelles groupant plusieurs constructions en logements selon un schéma d'organisation et valant division parcellaire, dès lors qu'il ne s'agit pas de limites ceinturant l'opération. Le règlement interne de l'opération d'urbanisme sera alors applicable.

De plus, en Ubp et Ubpm, les prescriptions du règlement de la ZPPAUP ou document en tenant lieu annexé ~~en 4.4 du~~ au présent PLU sont à respecter.

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

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE Ub 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol maximum est de 50 %.

ARTICLE Ub 10 - Hauteur maximum des constructions

1 - Hauteur absolue

La différence d'altitude entre tout point de la construction et le point du sol existant initial situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 8,50 mètres et 6 mètres à l'égout de toiture.

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.

De plus, en Ubp et Ubpm, les prescriptions du règlement de la ZPPAUP ou document en tenant lieu annexé ~~en 4.4 du~~ au présent PLU sont à respecter.

2 - Hauteur relative

a. généralités :
Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application des règles édictées par les articles suivants.

b. par rapport aux limites des emprises publiques et des voies :
La différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de la limite opposée de l'emprise publique ou de la voie ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces 2 points ; dans le cas où la limite opposée supporte une marge de reculement ou un ordonnancement architectural, la distance sera comptée à partir de cet alignement.

Lorsque la construction est projetée sur un terrain situé à l'angle de deux voies, la hauteur de la partie de la construction bordant la plus étroite des deux peut atteindre la hauteur de celle bordant la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres.

c. par rapport aux limites des propriétés privées voisines :
La différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de la limite d'une propriété privée voisine ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points, sauf dans le cas de maisons accolées.
Cette règle ne s'applique pas aux annexes évoquées à l'article Ub7.

❑ **En Ubm :**
La hauteur maximum autorisée est de 11 mètres et 7,50 mètres à l'égout de toiture.

ARTICLE Ub 11 - Aspect extérieur

1 - Généralités

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" annexée au présent dossier.

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

- Volume

Proportion allongée.

- Toiture

Au moins deux pentes 30 à 45 %, faîtage parallèle à la plus grande dimension.

- Couverture

Tuiles canal ou équivalent ; tonalité terre cuite. Aucune ouverture sauf dans le plan de toiture.

- Façades

Obligatoirement maçonnées et enduites.

De plus, en Ubp et Ubpm, les prescriptions du règlement de la ZPPAUP ou document en tenant lieu annexé ~~en 4.4 du~~ au présent PLU sont à respecter.

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 propose des indications sur la correspondance bâtiments - places de stationnement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain séparé du premier, par un parcours inférieur à 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421.3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'urbanisme.

De plus, en Ubp et Ubpm, les prescriptions du règlement de la ZPPAUP ou document en tenant lieu annexé ~~en 4.4 du~~ au présent PLU sont à respecter.

ARTICLE Ub 13 - Espaces libres et plantations

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

Les espaces non bâtis et non occupés par le stationnement des véhicules doivent être traités en espaces verts ou jardins.

Les plantations d'arbres à haute tige sont interdites.

Dans les lotissements, les espaces communs doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné.

Installations, travaux divers et citernes non enterrées : des végétaux doivent être plantés afin de masquer les installations.

De plus, en Ubp et Ubpm, les prescriptions du règlement de la ZPPAUP ou document en tenant lieu annexé ~~en 4.4 du~~ au présent PLU sont à respecter.

SECTION 3
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le C.O.S. est fixé à 0,30.

Toutefois, il n'est pas réglementé pour les bâtiments publics ainsi que pour l'aménagement dans le volume d'une construction existante avant l'opposabilité du P.O.S. initial.

- **En Uba :**

Le COS est fixé à 0,15.

Zone Ue

Caractère dominant de la zone : zone équipée réservée à la piste d'envol et aux installations civiles et militaires de l'aérodrome GAP-TALLARD.

Le secteur Uepp correspond à une bande de 75 mètres par rapport à l'axe de la RN 85, où s'applique une protection paysagère renforcée, dans le prolongement de l'esprit de l'application de l'amendement Dupont, pour les zones urbanisées.

SECTION 1
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes constructions autres que celles nécessaires aux installations civiles et militaires de l'aérodrome.

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

1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'urbanisme.

2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes (sous réserve des conditions du paragraphe 3 ci-après) :

- les clôtures ;
- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, même si elles ne répondent pas à la vocation de la zone ;
- la reconstruction après sinistre, avec éventuellement extension mesurée des constructions existantes, même si elles ne répondent pas à la vocation de la zone ;
- les annexes, accolées ou pas, aux constructions existantes même si ces dernières ne répondent pas à la vocation de la zone ;
- les dépôts d'hydrocarbures et le stockage de gaz nécessaires pour les stations - service, les immeubles et les hôtels restaurants ;
- les installations classées répondant strictement aux besoins de la zone ;
- l'aménagement des installations classées existantes non indispensables à la zone à condition que ledit aménagement ait pour effet d'en réduire les nuisances ;

• les installations et travaux divers tels qu'ils sont définis par l'article R 442.2 du Code de l'urbanisme sauf ceux mentionnés à l'article Ue1 ;
• les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou au fonctionnement de la zone ;
• les aires de sports et de jeux ;
• les aires de stationnement ouvertes au public.

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

L'article Ue 14 fixe la mesure maximale de l'extension dont peuvent être l'objet les constructions existantes qui ne répondent pas à la vocation de la zone.

Les constructions qui ne répondent pas à la vocation de la zone, détruites par un sinistre, ne peuvent faire l'objet de reconstruction avec éventuellement extension mesurée que si le permis de construire est demandé dans les 3 ans suivant le sinistre.

❑ **En Uepp :**
Les installations civiles et militaires de l'aérodrome sont admises à condition qu'elles respectent les prescriptions décrites par l'étude de levée d'inconstructibilité « L.111.1-4 Ouverture à l'urbanisation des zones AU (pour partie Uxb2), AUx (Uxb1 et Uxb2) et Ue », annexée au présent règlement.

SECTION 2
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 3 - Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

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 sera interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et aux exigences de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

ARTICLE Ue 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

- Zones desservies

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être équipé d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales et être raccordé au réseau public.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

- Zones non desservies

En l'absence de réseau d'assainissement d'eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être amis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par les dispositions énoncées aux annexes sanitaires.

3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.
Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Réseaux secs

Les réseaux et branchements doivent être enterrés.

ARTICLE Ue 5 - Caractéristiques des terrains

Néant.

Toutefois, en l'absence de réseau d'égout, le terrain doit permettre un assainissement individuel conforme.

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

1 - Retrait minimal

Les constructions doivent s'implanter au moins à 4 mètres en retrait de l'alignement sauf en cas d'aménagement d'un bâtiment existant non frappé d'alignement.

En Uepp, les constructions devront respecter les prescriptions décrites par l'étude de levée d'inconstructibilité « L.111.1-4 Ouverture à l'urbanisation des zones AU (pour partie Uxb2), AUx (Uxb1 et Uxb2) et Ue », annexée au présent règlement.

2 - Retrait compte tenu de la hauteur de la construction

La distance horizontale D entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la ligne de recul imposée aux constructions opposées doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (D > H).

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

1 - Retrait minimal

3 mètres des limites séparatives.

2 - Retrait compte tenu de la hauteur de la construction

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

Toutefois, les constructions annexes isolées peuvent être édifiées en limite séparative. La construction peut être implantée de telle sorte que la passée de toiture soit à l'aplomb de la limite séparative. La construction ne peut excéder 2,60 mètres de hauteur sur limite et 3,50 mètres de hauteur maximum dans le prospect des 3 mètres et sa surface hors - œuvre brute doit être limitée à 25 m².

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

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE Ue 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Ue 10 - Hauteur maximum des constructions

1 - Hauteur absolue

La différence d'altitude entre tout point de la construction et le point du sol existant initial situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 8 mètres à l'égout du toit. Elle n'est pas réglementée pour les installations et bâtiments qui ont des impératifs d'ordre technologique.

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.

En Uepp, les constructions devront respecter les prescriptions décrites par l'étude de levée d'inconstructibilité « L.111.1-4 Ouverture à l'urbanisation des zones AU (pour partie Uxb2), AUx (Uxb1 et Uxb2) et Ue », annexée au présent règlement.

2 - Hauteur relative

a. généralités :
Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application des règles édictées par les articles suivants.

b. par rapport aux limites des emprises publiques et des voies :
La différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de la limite opposée de l'emprise publique ou de la voie ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces 2 points ; dans le cas où la limite opposée supporte une marge de reculement ou un ordonnancement architectural, la distance sera comptée à partir de cet alignement.

Lorsque la construction est projetée sur un terrain situé à l'angle de deux voies, la hauteur de la partie de la construction bordant la plus étroite des deux peut atteindre la hauteur de celle bordant la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres.

c. par rapport aux limites de zone :
La différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de la limite d'une propriété privée voisine ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points, sauf dans le cas de maisons accolées.
Cette règle ne s'applique pas aux annexes évoquées à l'article Ue7.

ARTICLE Ue 11 - Aspect extérieur

1 – Généralités

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" annexée au présent dossier.

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

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction, la tenue générale de la zone Ue et l'harmonie du paysage.

Sera interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

L'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est rigoureusement interdite.

En Uepp, les constructions devront respecter les prescriptions décrites par l'étude de levée d'inconstructibilité « L.111.1-4 Ouverture à l'urbanisation des zones AU (pour partie Uxb2), AUx (Uxb1 et Uxb2) et Ue », annexée au présent règlement.

ARTICLE Ue 12 - Stationnement

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

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain séparé du premier, par un parcours inférieur à 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L421.3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de

l'urbanisme.

En Uepp, les aires de stationnement devront respecter les prescriptions décrites par l'étude de levée d'inconstructibilité « L.111.1-4 Ouverture à l'urbanisation des zones AU (pour partie Uxb2), AUx (Uxb1 et Uxb2) et Ue », annexée au présent règlement.

ARTICLE Ue 13 - Espaces libres et plantations

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

En Uepp :
- Les dispositions réglementaires spécifiques liées aux servitudes aéronautiques devront être respectées.
- Le traitement des espaces libres et les plantations devront respecter les prescriptions décrites par l'étude de levée d'inconstructibilité « L.111.1-4 Ouverture à l'urbanisation des zones AU (pour partie Uxb2), AUx (Uxb1 et Uxb2) et Ue », annexée au présent règlement.

SECTION 3
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

Les extensions sont limitées à 30 m² SHOB.

Zone Uhc

Caractère dominant de la zone : Zone à vocation d'hôtellerie et de commerce.

SECTION 1
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uhc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage artisanal, commercial voire agricole apportant des nuisances ;
- Les bâtiments d'élevage ;
- L'ouverture de toutes carrières ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les parcs d'attraction ouverts au public ;
- Les dépôts de toute nature ;
- Les garages métalliques type préfabriqués, les bungalows et toutes constructions de type provisoire ou d'habitat léger de loisirs ;
- Les établissements classés de première et deuxième classe de la nomenclature des établissements classés dangereux et insalubres du fait des émanations de toute nature qu'ils peuvent produire, ainsi que les établissements de troisième classe soumis à autorisation préalable.
- Toutes constructions y compris les clôtures dans une emprise de 5 mètres 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.

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

1 - Rappels

L'édification de clôtures est soumise à une déclaration.

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans les périmètres de protection des monuments historiques et des sites qui figurent sur le plan de zonage, les démolitions sont soumises au permis de démolir et tous les projets sont subordonnés à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes (sous réserve des conditions du paragraphe 3 ci-après :

Toute construction ou installation à destination d'hôtellerie et/ou de commerce.

3 - Toutefois, ces occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-

après :

Les occupations et utilisations du sol doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité, aucune insalubrité ni risque de sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

Les hôtels doivent passer une convention avec la commune au titre de l'article 342 du code du tourisme.

Dans les secteurs indicés d'un « z », le constructeur doit garantir la stabilité et la solidité de la construction, ainsi que la protection des biens et des personnes dans cette construction, par rapport aux risques identifiés sur le secteur par la carte de localisation des risques naturels, annexée en 4.3 du P.L.U.

SECTION 2
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uhc 3 - Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

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 sera interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

L'accès se fera obligatoirement depuis la voie communale (pas de sortie directe sur la RN 85).

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et aux exigences de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

ARTICLE Uhc 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

- Zones desservies

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être équipé d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales et être raccordé au réseau public.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

- Zones non desservies

En l'absence de réseau d'assainissement d'eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être amis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par les dispositions énoncées aux annexes sanitaires.

3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.
Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Réseaux secs

Les réseaux et branchements doivent être enterrés.

ARTICLE Uhc 5 - Caractéristiques des terrains

Néant.

Toutefois, en l'absence de réseau d'égout, le terrain doit permettre un assainissement individuel convenable.

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

Les constructions peuvent s'implanter en limite.

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

Les constructions peuvent s'implanter en limite.

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

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE Uhc 9 - Emprise au sol

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

ARTICLE Uhc 10 - Hauteur maximum des constructions

1 - Hauteur absolue

La différence d'altitude entre tout point de la construction et le point du sol existant initial situé à l'aplomb ne doit pas dépasser la hauteur des bâtiments existants.

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.

2 - Hauteur relative

a. généralités :
Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application des règles édictées par les articles suivants.

b. par rapport aux limites des emprises publiques et des voies :
La différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de la limite opposée de l'emprise publique ou de la voie ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces 2 points ; dans le cas où la limite opposée supporte une marge de reculement ou un ordonnancement architectural, la distance sera comptée à partir de cet alignement.

Lorsque la construction est projetée sur un terrain situé à l'angle de deux voies, la hauteur de la partie de la construction bordant la plus étroite des deux peut atteindre la hauteur de celle bordant la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres.

c. par rapport aux limites des propriétés privées voisines :
La différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de la limite d'une propriété privée voisine ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points, sauf dans le cas de maisons accolées.

ARTICLE Uhc 11 - Aspect extérieur

1 - Généralités

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" annexée au présent dossier.

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

- Volume

Proportion allongée.

- Toiture

Au moins deux pentes 30 à 45 %, faîtage parallèle à la plus grande dimension.

- Couverture

Tuiles canal ou équivalent ; tonalité terre cuite. Aucune ouverture sauf dans le plan de toiture.

- Façades

Obligatoirement maçonnées et enduites, bardage bois interdit.

ARTICLE Uhc 12 - Stationnement

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

Il est demandé une place de stationnement par chambre d'hôtel. Les règles générales énoncées dans le tableau annexé à la fin du présent règlement ne s'appliquent pas dans la zone Uhc.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain séparé du premier, par un parcours inférieur à 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421.3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'urbanisme.

ARTICLE Uhc 13 - Espaces libres et plantations

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

Les espaces non bâtis et non occupés par le stationnement des véhicules doivent être traités en espaces verts ou jardins.

Les plantations d'arbres à haute tige sont interdites.

Installations, travaux divers et citernes non enterrées : des végétaux doivent être plantés afin de masquer les installations.

SECTION 3
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le C.O.S. n'est pas limité.

Zone Utp1

Caractère dominant de la zone - Zone équipée à vocation principale touristique sportive et de loisirs, de type collectif ou à caractère public, où s'applique le règlement de la Z.P.P.A.U.P ou document en tenant lieu pour la pour la zone urbanisée, dite " zone foncée ", qui doit être consulté en matière de caractéristiques techniques et architecturales.

SECTION 1
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Utp1 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes constructions autres que celles liées à la vocation touristique, sportive ou de loisirs, de type collectif ou à caractère public.

ARTICLE Utp1 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'urbanisme.

2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes (sous réserve des conditions du paragraphe 3 ci-après) :

- les clôtures ;
- les aires de jeux et de sports ;
- les aires de stationnement ouvertes au public ;
- les constructions destinées à l'hébergement non privatif et aux activités touristiques et sportives, y compris celles destinées aux logements de fonction ;
- l'aménagement des terrains pour le camping - caravanage ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- le camping soumis à déclaration camping habituel dont la capacité d'accueil est inférieure ou égale à 20 campeurs ou 6 tentes ou caravanes sauf dérogation prévue à l'article R. 443.6.4) ;
- les parcs d'attraction ;
- les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou au fonctionnement de la zone.
- la reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée, avec extension mesurée, à condition que le permis de construire soit demandé dans les deux ans suivant le sinistre.

3 - Toutefois, ces occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-

après :

• Les constructions autorisées ci-dessus ne peuvent être que des extensions accolées aux bâtiments existants ;
• L'aménagement des bâtiments existants est possible ;
• Le déboisement est interdit, sauf projet d'intérêt général (PIG), où seront pris en compte les problèmes liés à l'environnement.
• L'implantation des bâtiments sera déterminée en fonction de la vue vers le château depuis le terrain concerné, une photo sera donc jointe à chaque demande de permis de construire.
• Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée ou compatibles avec son caractère.
• Tout aménagement ou construction devra avoir comme objectif de maintenir le caractère paysager de la zone.

De plus, les prescriptions du règlement de la ZPPAUP ou document en tenant lieu annexé ~~en 4.4 du~~ au présent PLU sont à respecter.

SECTION 2
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Utp1 3 - Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

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 sera interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et aux exigences de la protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

ARTICLE Utp1 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

- Zones desservies

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être équipé d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales et être raccordé au réseau public.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

- Zones non desservies

En l'absence de réseau d'assainissement d'eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être amis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par les dispositions énoncées aux annexes sanitaires.

3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.
Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Réseaux secs

Les réseaux et branchements doivent être enterrés.

ARTICLE Utp1 5 - Caractéristiques des terrains

Néant.

Toutefois, en l'absence de réseau d'égout, le terrain doit permettre un assainissement individuel convenable.

ARTICLE Utp1 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter au moins à 4 mètres en retrait de l'alignement.

ARTICLE Utp1 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Retrait minimal

3 mètres des limites séparatives.

2 - Retrait compte tenu de la hauteur de la construction

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

H/2).

Toutefois, les constructions annexes isolées peuvent être édifiées en limite séparative. La construction peut être implantée de telle sorte que la passée de toiture soit à l'aplomb de la limite séparative. La construction ne peut excéder 2,60 mètres de hauteur sur limite et 3,50 mètres de hauteur maximum dans le prospect des 3 mètres et sa surface hors - œuvre brute doit être limitée à 25 m².

ARTICLE Utp1 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE Utp1 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Utp1 10 - Hauteur maximum des constructions

1 - Hauteur absolue

La différence d'altitude entre tout point de la construction et le point du sol existant initial situé à l'aplomb tel que défini au plan de masse de la demande d'autorisation de construire ne doit pas dépasser La hauteur ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout et 8 mètres au faîtage.

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 ;

Elle n'est pas réglementée pour les installations et bâtiments qui ont des impératifs d'ordre technologique.

2 - Hauteur relative

a. généralités :
Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application des règles édictées par les articles suivants.

b. par rapport aux limites des emprises publiques et des voies :
La différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de la limite opposée de l'emprise publique ou de la voie ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces 2 points ; dans le cas où la limite opposée supporte une marge de reculement ou un ordonnancement architectural, la distance sera comptée à partir de cet alignement.

Lorsque la construction est projetée sur un terrain situé à l'angle de deux voies, la hauteur de la partie de la construction bordant la plus étroite des deux peut atteindre la hauteur de celle bordant la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres.

c. par rapport aux limites de zone :
La différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de la limite d'une propriété privée voisine ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points, sauf dans le cas de maisons accolées.
Cette règle ne s'applique pas aux annexes évoquées à l'article Utp 7.

ARTICLE Utp1 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" annexée au présent dossier.

ARTICLE Utp1 12 - Stationnement

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

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain séparé du premier, par un parcours inférieur à 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421.3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'urbanisme.

ARTICLE Utp1 13 - Espaces libres et plantations

La plantation d'arbres à haute tige et de conifères est interdite.

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

Les espaces non bâtis et non occupés par le stationnement des véhicules doivent être traités en espaces verts ou jardins.

Installations, travaux divers et citernes non enterrées : des végétaux doivent être plantés afin de masquer les installations.

SECTION 3
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Utp1 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) et autres densités

Non réglementé.

Zone Ux

Caractère dominant de la zone : zone à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires.

Le plan distingue :

- **Le secteur Uxa**, où les activités ont un lien direct avec l'activité aéronautique existante ou future de l'aérodrome de Tallard.
- **Les secteurs Uxb1 et Uxb2**, où des dispositions réglementaires particulières s'appliquent du fait de sa proximité avec la RN85.

SECTION 1
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ux 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En Ux, Uxb1 et Uxb2 sont interdits :

- L'ouverture de carrières,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les dépôts de toute nature,
- Toutes constructions y compris les clôtures dans une emprise de 5 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 m de large le long des berges. Cette interdiction ne s'applique pas aux éventuels dispositifs de protection.
- Toutes constructions dans une bande de 10 m à partir des berges de la Rousine.

En Uxa, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles destinées aux activités industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires ayant un lien direct avec l'activité aéronautique existante ou future de l'aérodrome de Tallard.

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

1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'urbanisme.
Les défrichements sont soumis à autorisation dans certains espaces boisés non classés régis par le Code Forestier.

2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes (sous réserve des conditions du paragraphe 3 ci-après) :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou au fonctionnement de la zone.
- Les logements liés au gardiennage des entreprises et logements de fonction.
- Les lotissements à usage d'activité.
- Les constructions et ouvrages à usage industriel, de commerce ou d'artisanat, de bureaux ou de services et à usage hôtelier.

Dans la zone Uxa seulement :

- Les constructions techniques, y compris à usage de loisir, sous réserve qu'elles aient un lien direct avec l'activité aéronautique existante ou future de l'aérodrome, et qu'elles justifient d'une utilité pédagogique pour les acteurs professionnels de la filière aéronautique locale.
- Les constructions et installations à usage exclusif de loisir, sont interdites.
- Les établissements classés soumis à autorisation ou déclaration.
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes ;
- La reconstruction après sinistre, avec éventuellement extension mesurée, des constructions sinistrées dans un délai de 3 ans après la déclaration de sinistre.

De plus, en Ux et Uxa :

Les clôtures présentant une partie pleine de moins de 0,50 mètre de hauteur ;

3 - Toutefois, ces occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci–après :

Les logements liés au gardiennage des entreprises et logements de fonction : leur superficie hors œuvre nette ne pourra être supérieure à 40 % de la superficie hors œuvre brute des projets et en aucun cas dépasser 200 m² de SHON.

Les constructions qui ne répondent pas à la vocation de la zone, détruites par un sinistre, ne peuvent faire l'objet de reconstruction avec éventuellement extension mesurée que si le permis de construire est demandé dans les trois ans suivant le sinistre.
L'article 14 fixe la mesure maximale de l'extension dont peuvent être l'objet les constructions existantes ou sinistrées.

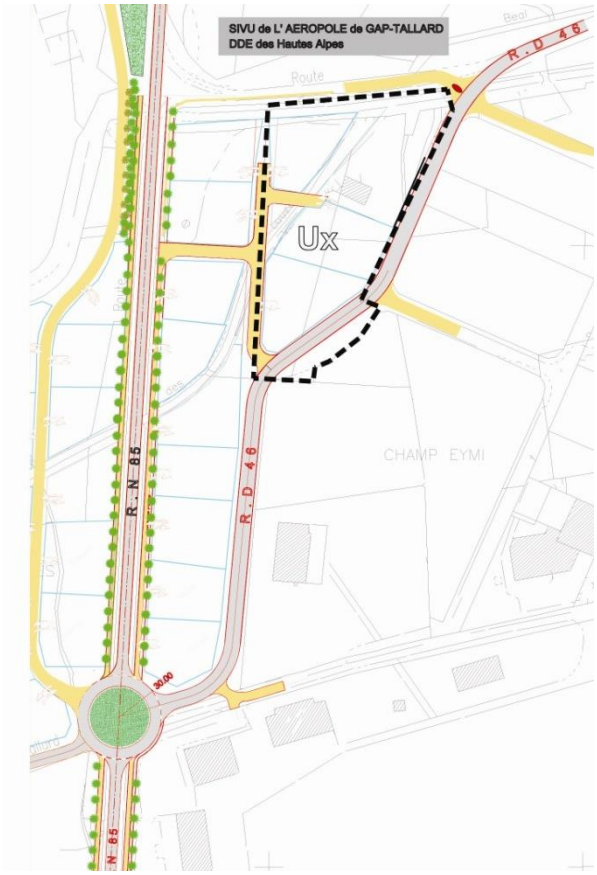
De plus, en Uxb1 et Uxb2 :

- Le constructeur doit garantir la stabilité et la solidité de la construction, ainsi que la protection des biens et des personnes dans cette construction, par rapport aux risques identifiés sur le secteur par la carte de localisation des risques naturels, annexée en 4.3 du P.L.U.
- Tout projet devra respecter les prescriptions décrites par l'étude « Levée d'inconstructibilité L.111.1-4 aux abords de la RN85, commune de Tallard », annexée au présent règlement.

SECTION 2
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux 3 - Accès et voirie

1 - Accès



Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

En Ux, l'accès devra s'effectuer sur la voirie future conformément au schéma de principe ci-contre.

En Uxa, les accès devront s'effectuer sur les dessertes existantes à la date d'approbation du PLU (17-01-2005).

En Uxb1 et Uxb2, l'étude « Levée d'inconstructibilité L.111.1-4 aux abords de la RN85, commune de Tallard » annexée au présent règlement identifie les principes d'accès.

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et aux exigences de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

Chaque parcelle dont l'accès est situé à l'extrémité d'une voie en impasse doit garantir une possibilité de retournement sur son assiette propre.

ARTICLE Ux 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

Zones desservies
Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être équipé d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales et être raccordé au réseau public.
L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

Zones non desservies
En l'absence de réseau d'assainissement d'eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être amis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par les dispositions énoncées aux annexes sanitaires.

3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Réseaux secs

Les réseaux et branchements doivent être enterrés.

ARTICLE Ux 5 - Caractéristiques des terrains

Néant.

Toutefois, en l'absence de réseau d'égout, le terrain doit permettre un assainissement individuel convenable.

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

1 - Voies de circulation automobile

Retrait minimum

En Ux, toute construction ou installation nouvelle doit être implantée en retrait de l'alignement des voies existantes ou à créer :
- 5 mètres au moins pour les bâtiments présentant une hauteur absolue inférieure à 4 mètres ;
- 10 mètres au moins pour les bâtiments présentant une hauteur absolue supérieure à 4 mètres.

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter un recul de 15m par rapport à l'axe de la RD 46.

En Uxa, les constructions doivent s'implanter au moins à 4 mètres en retrait de l'alignement, y compris par rapport aux emplacements réservés.

En Uxb1 et Uxb2, conformément à l'étude « Levée d'inconstructibilité L.111.1-4 aux abords de la RN85, commune de Tallard » annexée au présent règlement :
Par rapport à l'axe de la RN 85 :

- **En Uxb1**, les constructions devront respecter un recul de 15 m. En cas de façade aveugle ou d'entrepôt ouvert, les constructions devront respecter un recul de 25 m.
- **En Uxb2 :**
- Les constructions doivent respecter un recul de 25 m. Ce recul peut être réduit à 15 m pour les façades commerciales de moins de 25 m de long.

Les constructions à usage d'habitation devront respecter un recul de 35 m.

Pour les autres voies :
- **En Uxb1**, les constructions devront s'implanter à 2 m de l'alignement côté ouest de la voirie interne. Côté Est de la voirie interne, les constructions devront respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.
- **En Uxb2**, les constructions pourront s'implanter sur l'alignement de la voirie interne. Par rapport à l'alignement de la RD46, les constructions devront respecter un recul minimum de 5m.

2 - Voies de circulation des aéronefs (taxiways)

En Uxa, toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à l'alignement des emprises publiques de circulation des aéronefs et devra respecter le front des installations précisé sur les documents graphiques.

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

1 - Retrait minimal
3 mètres des limites séparatives.

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

3 - Limites séparatives aboutissant aux voies de circulation des aéronefs (taxiway)
En Uxa, les constructions doivent s'implanter, sous réserve des prescriptions de sécurité, sur les limites séparatives aboutissant aux voies de circulation des aéronefs.

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

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE Ux 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60% de la surface des terrains.

ARTICLE Ux 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant initial 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.

En Ux et Uxa :

Règle générale :

- **Constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux ou de services :**

La hauteur maximum est limitée comme suit :
Pour les toitures traditionnelles : 9 mètres à l'égout et 15 mètres au faitage
Pour les toitures terrasses : 9 mètres mesurés au point supérieur de l'acrotère
Pour les terrasses : 9 mètres à l'égout

- **Constructions à usage industriel :**

La hauteur maximum est réglementée par le plan des servitudes aéronautiques.

Cas particulier des « constructions techniques » en zone Uxa

Définition :
Pour l'application du présent règlement, la notion de ***« construction technique »*** *s'entend exclusivement des constructions dont la hauteur est nécessairement est obligatoirement déterminée au regard d'impératifs et/ou de contraintes d'ordre technique et/ou technologiques, liés à la nature de l'activité exercée, de telle sorte que le respect d'une hauteur maximale de 15 mètres s'avère totalement impossible sous peine d'interdire purement et simplement la réalisation du projet.*
Sont notamment considérés en tant que constructions techniques, un simulateur de vol ou chute libre, un centre d'essais techniques aéronautique…)

Hauteur maximum :
La hauteur maximum est règlementée par le plan des servitudes aéronautiques.
Toutefois, et dès lors que le plan des servitudes aéronautiques le permet, par dérogation à la règle générale posée par le présent règlement, la hauteur maximum des « constructions techniques », mesurée au point le plus haut de la construction, est limitée à 20 mètres.

En Uxb1:
La hauteur maximale est fixée à 9,60 mètres en tout point de la construction.

En Uxb2 :
La hauteur maximale est fixée à 8 mètres en tout point de la construction.

Hauteur relative

En Ux et Uxa, la différence entre tout point d'une construction et le point le plus proche de l'alignement opposé ne doit pas dépasser la distance horizontale entre ces deux points, augmentée du recul imposé aux constructions (H = L).

ARTICLE Ux 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 matériaux de couverture ou de bardage extérieurs devront être de qualité.

Sont interdits en particulier, les matériaux de récupération, les tôles galvanisées " naturel " non pré laquées, les murs non enduits.

Une cohérence dans le traitement architectural devra être recherchée entre opérations riveraines.

De plus, en Ux et Uxa, les toitures terrasses ne sont tolérées qu'à concurrence de 30% de la surface d'emprise au sol de la construction ou de l'installation nouvelle.

Toutefois, **en Uxa**, et pour les seules **« constructions techniques »** dont la définition est donnée par l'article Ux10 du présent règlement, les toitures terrasses sont acceptées dans la limite d'une superficie

totale égale au maximum à la surface d'emprise au sol de la construction ou de l'installation nouvelle concernée.

Pour l'application du paragraphe précédent, la surface d'emprise au sol des constructions et/ou installations est calculée par projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

De plus, en Uxb1 et Uxb2 :
Les constructions présenteront des volumes simples.
Les toitures-terrasses sont obligatoires ou des toitures de très faible pente avec des acrotères cachant les points hauts et bas des toitures.
- *Enseignes :*
  - Les panneaux publicitaires sont interdits sur le domaine public.
  - Les panneaux d'information devront être positionnés sur les giratoires routiers.
- *Clôtures :*
  - Seul le grillage vert est autorisé.
  - Toute bordure ou végétation est interdite.

De plus, en Uxb1, le plan de composition définit les modes d'implantation du bâti à respecter.

ARTICLE Ux 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules et aéronefs nécessaires aux établissements sera obligatoirement assuré en dehors des voies publiques (voies et taxiways).

Afin d'assurer un stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
- Constructions à usage industriel et artisanal : 1 place pour 150 m² de SHON.
- Constructions à usage de commerces, de bureaux ou de services : 1 place pour 30 m² de SHON.
- Constructions à usage hôtelier : 1 place par chambre.
  1 place pour 20m² de salle de restaurant.

En Uxb1 et Uxb2, les aires de stationnement sont interdites dans les prospects par rapport à la RN85, définis en article 6.

ARTICLE Ux 13 - Espaces libres et plantations

En Ux :
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Dans les lotissements, les espaces communs doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné.
- Installations, travaux divers et citernes non enterrées : des végétaux doivent être plantés afin de masquer les installations.

De plus, en Ux et Uxa, les espaces non bâtis et non occupés par les installations liées aux activités et par le stationnement des véhicules, doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² et traités en espaces verts sur 80% de la surface.

En Uxb1 et Uxb2 :
- 30% du programme d'aménagement sera traité en espaces verts.
- Les abords de la RN85 non dévolus aux circulations seront traités en pelouse (profondeur de 15 m ou 25 m comme indiqué en article 6).
- Les aires de stationnement positionnées au Sud devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places.
- Dans le cas d'un positionnement d'une construction avec le recul de 25 m par rapport à l'axe de la RN85 défini à l'article 6, une haie d'arbres d'essences locales devra être plantée au droit de la façade à 15 m de l'axe de la RN85.

SECTION 3
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) et autres densités

L'extension des constructions ou des reconstructions des bâtiments sinistrés existant avant l'opposabilité du P.O.S. initial n'est autorisée qu'une seule fois et leur S.H.O.N. ne doit pas dépasser 30 % de la surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) initiale sans pouvoir excéder 50 m².

Pour les logements liés au gardiennage des entreprises et logements de fonction, la superficie hors œuvre nette ne pourra être supérieure à 40 % de la superficie hors œuvre brute des projets et en aucun cas dépasser 200 m² de SHON.

De plus, en Ux et Uxa :
Constructions à usage industriel ou artisanal : non réglementé.
Autres constructions : le C.O.S. est fixé à 0,60.

De plus, en Uxb1 et Uxb2 : COS non réglementé pour les occupations du sol autres que celles mentionnées ci-dessus.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Zone AU

Caractère de la zone : Cette zone correspond à un secteur vierge ou très faiblement occupé non équipé, ne pouvant être desservi à court terme par les réseaux et équipements, mais réservé à l'urbanisation à moyen terme.

Leur ouverture à l'urbanisation s'effectuera par une modification, voire une révision du P.L.U.

SECTION 1
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- L'ouverture de carrières ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les dépôts de toute nature ;
- Les bâtiments agricoles.

Toute construction ou installation quelle qu'en soit la nature et la destination à l'exception de celles visées à l'article AU 2 ci-après.

ARTICLE AU 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Dans les périmètres de protection des monuments historiques et des sites qui figurent sur le plan des servitudes, les démolitions sont soumises au permis de démolir et tous les projets sont subordonnés à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes (sous réserve des conditions du paragraphe 3 ci-après) :

- La reconstruction après sinistre, avec éventuellement extension mesurée, des constructions sinistrées dans un délai de 3 ans après la déclaration de sinistre ;
- Les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou au fonctionnement de la zone ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- La restauration, l'extension des bâtiments existants, dans la limite de 30 % de la surface hors œuvre et sans surélévation ;
- La réalisation d'annexes des habitations existantes dans la limite de 30 m² de S.H.O.N.

3 - Toutefois, ces occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci – après :

L'ouverture à l'urbanisation du secteur devra respecter les conditions suivantes :
- Respect des prescriptions décrites par l'étude de levée d'inconstructibilité « L.111.1-4 Ouverture à l'urbanisation des zones AU (pour partie Uxb2), AUx (Uxb1 et Uxb2) et Ue », annexée au présent règlement,
- Mise en place d'un projet d'ensemble.

Dans les secteurs indicés d'un « z », le constructeur doit garantir la stabilité et la solidité de la construction, ainsi que la protection des biens et des personnes dans cette construction, par rapport aux risques identifiés sur le secteur par la carte de localisation des risques naturels, annexée en 4.3 du P.L.U.

SECTION 2
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - Accès et voirie

Non réglementé.

ARTICLE AU 4 - Desserte par les réseaux

Non réglementé.

ARTICLE AU 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 - Hauteur maximum des constructions

Non réglementé.

ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur

Non réglementé.

ARTICLE AU 12 - Stationnement des véhicules

Non réglementé.

ARTICLE AU 13 – Espaces libres et plantations

Les espaces boisés existants doivent être conservés.

SECTION 3
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - Coefficient d’occupation du sol

Non réglementé.

Zone AUbp

Caractère dominant de la zone : La zone AUbp correspond à un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation, à destination principale d'habitat (conformément à la zone Ub), où s'applique le règlement de la Z.P.P.A.U.P. ou document en tenant lieu qui doit être consulté en matière de caractéristiques techniques et architecturales.

Lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate d'une zone AUbp ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone : les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Le secteur AUbp1 de la Garenne est soumis à l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme (amendement Dupont).

Les secteurs AUbp2 ont une constructibilité limitée dans l'attente de possibilité d'urbanisation qui leur serait ouverte à l'occasion de la révision du périmètre de Z.P.P.A.U.P.

Le secteur AUbpm correspond à un secteur d'activités médicales et paramédicales où s'applique le règlement de la Z.P.P.A.U.P ou document en tenant lieu. Sa constructibilité est limitée dans l'attente de possibilité d'urbanisation qui lui serait ouverte à l'occasion de la révision du périmètre de Z.P.P.A.U.P.

Le secteur AUbpm2 correspond à un secteur d'activités médicales et paramédicales : projet de relocalisation du centre La Durance.

SECTION 1
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUbp 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- L'ouverture de carrières ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les dépôts de toute nature ;
- Toutes constructions y compris les clôtures dans une emprise de 5 mètres 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.
- Toute construction en deçà d'une marge de recul de 4 mètres par rapport aux emplacements réservés.
- Toutes constructions autres que celles autorisées dans l'article AUbp 2.

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

1 - Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- Dans les périmètres de Z.P.P.A.U.P. ou document en tenant lieu et des sites qui figurent sur le plan des servitudes, les démolitions sont soumises au permis de démolir et tous les projets sont subordonnés à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France ;

2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes (sous réserve des conditions du paragraphe 3 ci-après) :

❑ En AUbp1 :

- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes ;
- La reconstruction après sinistre, avec éventuellement extension mesurée, des constructions sinistrées dans un délai de 3 ans après la déclaration de sinistre ;
- Les annexes, accolées ou pas aux constructions existantes même si ces dernières ne répondent pas à la vocation de la zone ;
- Les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou au fonctionnement de la zone.
- Les constructions correspondant au caractère de la zone.

❑ En AUbp2 et AUbpm, les constructions conformes au caractère de la zone.

❑ En AUbpm2 les constructions conformes au caractère de la zone tels que les hébergements et les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

3 - Toutefois, ces occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci – après :

L'article AUbp 14 fixe la mesure maximale de l'extension dont peuvent être l'objet les constructions existantes ou sinistrées.

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.

De plus, les prescriptions du règlement de la ZPPAUP ou document en tenant lieu annexé ~~en 4.4 du~~ au présent PLU sont à respecter.

❑ En AUbp1 :

• Ce secteur est soumis à l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme (amendement Dupont). Il sera ouvert à l'urbanisation après une étude portant sur la sécurité, les nuisances, la qualité architecturale, urbanistique et paysagère.
Le point relevant de la sécurité est résolu par l'existence d'une voirie débouchant sur la RD 942, sur laquelle tout accès devra être accordé.
Pour autant, la partie non concernée par l'amendement Dupont (au-delà des 75 mètres de l'axe du RD 942) devra aussi utiliser la voirie existante pour seule sortie sur la RD 942.
Les parcelles non raccordables directement à cette voirie devront se raccorder sur une voirie future dont l'assiette est déterminée par un emplacement réservé.
• L'implantation des bâtiments sera déterminée en fonction de la vue vers le château depuis le terrain concerné, une photo sera donc jointe à chaque demande de permis de construire.

SECTION 2
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUbp 3 - Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

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 sera interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et aux exigences de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

- En AUbp1 :

Toute la zone devra utiliser la voirie existante pour seule sortie sur la RD 942.
Les parcelles non raccordables directement à cette voirie devront se raccorder sur une voirie future dont l'assiette est déterminée par un emplacement réservé.

ARTICLE AUbp 4 - Desserte par les réseaux

Les réseaux, y compris ceux réalisés au fur et à mesure pour des constructions "isolées" dans le cadre de l'article AUbp 1 § 3 doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le fonctionnement de tout le secteur concerné.

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

- Zones desservies

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être équipé d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales et être raccordé au réseau public.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

- Zones non desservies

En l'absence de réseau d'assainissement d'eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être amis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par les dispositions énoncées aux annexes sanitaires.

3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.
Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Réseaux secs

Les réseaux et branchements doivent être enterrés.

ARTICLE AUbp 5 - Caractéristiques des terrains

Néant.

Toutefois, en l'absence de réseau d'égout, le terrain doit permettre un assainissement individuel convenable.

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

Les constructions doivent s'implanter au moins à 4 mètres en retrait de l'alignement, y compris par rapport aux emplacements réservés.

Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, celle-ci se substitue au retrait défini à l'alinéa précédent.

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

1 - Retrait minimal

3 mètres des limites séparatives.

2 - Retrait compte tenu de la hauteur de la construction

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

Toutefois, les constructions annexes isolées peuvent être édifiées en limite séparative. En cas de passée de toiture inférieure à 1 mètre, la construction peut être implantée de telle sorte que la passée de toiture soit à l'aplomb de la limite séparative. La construction ne peut excéder 2,60 mètres de hauteur sur limite et 3,50 mètres de hauteur maximum dans le prospect des 3 mètres et sa surface hors - œuvre brute doit être limitée à 25 m².

Les dispositions des paragraphes I et II ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer pour les opérations d'urbanisme nouvelles groupant plusieurs constructions en logements selon un schéma d'organisation et valant division parcellaire, dès lors qu'il ne s'agit pas de limites ceinturant l'opération. Le règlement interne de l'opération d'urbanisme sera alors applicable.

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

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE AUbp 9 - Emprise au sol

Dans les zones AUbp1, AUbp2 et AUbpm, l'emprise au sol maximum est de 50% du projet d'ensemble.

Dans la zone AUbpm2, l'emprise au sol maximum est de 25% de l'assiette foncière du projet[1].

ARTICLE AUbp 10 - Hauteur maximum des constructions

1 - Hauteur absolue

Dans les zones AUbp1, AUbp2 et AUbpm, la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point du sol existant initial situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 8,50 mètres et 6 mètres à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans la zone AUbpm2 la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point du sol existant initial situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 14 mètres et 13 mètres à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans l'ensemble des zones :
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 ;

De plus, les prescriptions du règlement de la ZPPAUP ou document en tenant lieu annexé ~~en 4.4 du~~ au présent PLU sont à respecter.

2 - Hauteur relative

a. généralités :
Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application des règles édictées par les articles suivants.

b. par rapport aux limites des emprises publiques et des voies :
La différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de la limite opposée de l'emprise publique ou de la voie ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces 2 points ; dans le cas où la limite opposée supporte une marge de reculement ou un ordonnancement architectural, la distance sera comptée à partir de cet alignement.

[1] L'assiette foncière du projet est constituée par l'unité foncière, c'est-à-dire l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un propriétaire.

Lorsque la construction est projetée sur un terrain situé à l'angle de deux voies, la hauteur de la partie de la construction bordant la plus étroite des deux peut atteindre la hauteur de celle bordant la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres.

c. par rapport aux limites des propriétés privées voisines :
La différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de la limite d'une propriété privée voisine ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points, sauf dans le cas de maisons accolées.
Cette règle ne s'applique pas aux annexes évoquées à l'article AUb 7.

ARTICLE AUbp 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" annexée au présent dossier.

De plus, les prescriptions du règlement de la ZPPAUP ou document en tenant lieu annexé ~~en 4.4 du~~ au présent PLU sont à respecter.

Dans la zone AUbpm2 :

- les façades pourront être en bardage bois stratifié épais ou pierre pouvant s'accorder harmonieusement avec les façades en maçonnerie et enduit traditionnel. Les menuiseries de façade pourront être en aluminium de teinte gris anthracite ;
- les toitures terrasses sont autorisées dans le respect des orientations fixées par l'AVAP/SPR.

ARTICLE AUbp 12 - Stationnement

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

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain séparé du premier, par un parcours inférieur à 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421.3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'urbanisme.

De plus, les prescriptions du règlement de la ZPPAUP ou document en tenant lieu annexé ~~en 4.4 du~~ au présent PLU sont à respecter.

ARTICLE AUbp 13 - Espaces libres et plantations

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

Les espaces non bâtis et non occupés par le stationnement des véhicules doivent être traités en espaces verts ou jardins.

Dans les lotissements, les espaces communs doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné.

Installations, travaux divers et citernes non enterrées : des végétaux doivent être plantés afin de masquer les installations.
Les boisements d'arbres à haute tige sont interdits.
Dans le secteur concerné par l'amendement Dupont, une haie bocagère, parallèle au RD 942, est obligatoire. Elle devra être composée d'essences locales plantées en cépées et limitée à 5 mètres de hauteur.

De plus, les prescriptions du règlement de la ZPPAUP ou document en tenant lieu annexé ~~en 4.4 du~~ au présent PLU sont à respecter.

SECTION 3
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

L'extension des constructions ou des reconstructions des bâtiments sinistrés existant avant l'opposabilité du P.O.S. initial n'est autorisée qu'une seule fois et leur S.H.O.N. ne doit pas dépasser 30 % de la surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) initiale sans pouvoir excéder 50 m².

Le C.O.S. est fixé à 0,30.

Toutefois, il n'est pas réglementé pour les bâtiments publics ainsi que pour l'aménagement dans le volume d'une construction existante avant l'opposabilité du P.O.S. initial.

Zone AUfp2

Caractère dominant de la zone :
Cette zone vise à l'organisation et la satisfaction des besoins collectifs directement liés aux activités éducatives, culturelles, sociales, sportives et de loisirs.

SECTION 1
L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUfp2 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes constructions et utilisations du sol autres que celles destinées aux activités administratives, éducatives, culturelles, sociales, sportives et de loisirs.

Sont interdits :

- L'ouverture de carrières ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les dépôts de toute nature ;
- Toutes constructions y compris les clôtures dans une emprise de 5 mètres 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.
- Toutes constructions autres que celles autorisées dans l'article AUbp 2.

ARTICLE AUfp2 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- Dans les périmètres de Z.P.P.A.U.P. ou document en tenant lieu et des sites qui figurent sur le plan des servitudes, les démolitions sont soumises au permis de démolir et tous les projets sont subordonnés à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France ;

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

Les occupations et utilisations du sol doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité, aucune

insalubrité ni risque de sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

Les constructions conformes à la vocation de la zone.

3 - Toutefois, ces occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci – après :

L'article AUfp2 14 fixe la mesure maximale de l'extension dont peuvent être l'objet les constructions existantes ou sinistrées.

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.

De plus, les prescriptions du règlement de la ZPPAUP ou document en tenant lieu annexé ~~en 4.4 du~~ au présent PLU sont à respecter.

SECTION 2
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUfp2 3 - Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

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 sera interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et aux exigences de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

ARTICLE AUfp2 4 - Desserte par les réseaux

Les réseaux, y compris ceux réalisés au fur et à mesure pour des constructions "isolées" dans le cadre de l'article AUfp2 1 - § 3 doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le fonctionnement de tout le secteur concerné.

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

- Zones desservies

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être équipé d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales et être raccordé au réseau public.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

- Zones non desservies

En l'absence de réseau d'assainissement d'eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être amis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par les dispositions énoncées aux annexes sanitaires.

3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.
Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.
Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Réseaux secs

Les réseaux et branchements doivent être enterrés.

ARTICLE AUfp2 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Toutefois, en l'absence de réseau d'égout, le terrain doit permettre un assainissement individuel convenable.

ARTICLE AUfp2 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En l'absence d'indications portées au plan, il est recommandé de respecter un recul minimum de 4 mètres de l'alignement.

De plus, les prescriptions du règlement de la ZPPAUP ou document en tenant lieu annexé ~~en 4.4 du~~ au présent PLU sont à respecter.

ARTICLE AUfp2 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Généralités
Les débordements de toiture, jusqu'à 1,00 mètre, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

2 - Retrait compte tenu de la hauteur de la construction

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

Toutefois, les constructions annexes isolées peuvent être édifiées en limite séparative. La construction peut être implantée de telle sorte que la passée de toiture soit à l'aplomb de la limite séparative. La construction ne peut excéder 2,60 mètres de hauteur sur limite et 3,50 mètres de hauteur maximum dans le prospect des 3 mètres et sa surface hors - œuvre brute doit être limitée à 25 m².

De plus, les prescriptions du règlement de la ZPPAUP ou document en tenant lieu annexé ~~en 4.4 du~~ au présent PLU sont à respecter.

ARTICLE AUfp2 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

De plus, les prescriptions du règlement de la ZPPAUP ou document en tenant lieu annexé ~~en 4.4 du~~ au présent PLU sont à respecter.

ARTICLE AUfp2 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE AUfp2 10 - Hauteur maximum des constructions

1 - Hauteur absolue

La différence d'altitude entre tout point de la construction et le point du sol existant initial situé à l'aplomb tel que défini au plan de masse de la demande d'autorisation de construire ne doit pas dépasser La hauteur ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout et 8 mètres au faîtage.

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 ;

Elle n'est pas réglementée pour les installations et bâtiments qui ont des impératifs d'ordre technologique.

2 - Hauteur relative

a. généralités :
Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application des règles édictées par les articles suivants.

b. par rapport aux limites des emprises publiques et des voies :
La différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de la limite opposée de l'emprise publique ou de la voie ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces 2 points ; dans le cas où la limite opposée supporte une marge de reculement ou un ordonnancement architectural, la distance sera comptée à partir de cet alignement.

Lorsque la construction est projetée sur un terrain situé à l'angle de deux voies, la hauteur de la partie de la construction bordant la plus étroite des deux peut atteindre la hauteur de celle bordant la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres.

c. par rapport aux limites de zone :
La différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de la limite d'une propriété privée voisine ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points, sauf dans le cas de maisons accolées.
Cette règle ne s'applique pas aux annexes évoquées à l'article Aufp2 7.

De plus, les prescriptions du règlement de la ZPPAUP ou document en tenant lieu annexé ~~en 4.4 du~~ au présent PLU sont à respecter.

ARTICLE AUfp2 11 - Aspect extérieur

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, pas leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP ou document en tenant lieu annexé ~~en 4.4 du~~ au présent PLU sont à respecter.

Conformément au règlement de la Z.P.P.A.U.P., l'implantation des bâtiments sera déterminée en fonction de la vue vers le château depuis le terrain concerné, une photo sera donc jointe à chaque demande de permis de construire.

ARTICLE AUfp2 12 - Stationnement

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

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain séparé du premier, par un parcours inférieur à 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421.3 (alinéas

3, 4, 5) du Code de l'urbanisme.

De plus, les prescriptions du règlement de la ZPPAUP ou document en tenant lieu annexé ~~en 4.4 du~~ au présent PLU sont à respecter.

ARTICLE AUfp2 13 - Espaces libres et plantations

La plantation d'arbres à haute tige et de conifères est interdite.

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

De plus, les prescriptions du règlement de la ZPPAUP ou document en tenant lieu annexé ~~en 4.4 du~~ au présent PLU sont à respecter.

SECTION 3
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUfp2 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) et autres densités

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

De plus, les prescriptions du règlement de la ZPPAUP ou document en tenant lieu annexé ~~en 4.4 du~~ au présent PLU sont à respecter.

Zone AUx

Caractère dominant de la zone : La zone AUx correspond à un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation, à destination principale d'activités.
Lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate d'une zone AUx ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le PADD et le Règlement définissent les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone.
Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

SECTION 1
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUx 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- L'ouverture de carrières ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les dépôts de toute nature ;
- Toutes constructions y compris les clôtures dans une emprise de 5 mètres 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.

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

1 - Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- Dans les périmètres de protection des monuments historiques et des sites qui figurent sur le plan des servitudes, les démolitions sont soumises au permis de démolir et tous les projets sont subordonnés à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans certains espaces boisés non classés, régis par le code forestier.

2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes (sous réserve des conditions du paragraphe 3 ci-après) :

- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes ;
- La reconstruction après sinistre, avec éventuellement extension mesurée, des constructions sinistrées dans un délai de 3 ans après la déclaration de sinistre ;
- Les annexes, accolées ou pas aux constructions existantes même si ces dernières ne répondent pas à la vocation de la zone ;
- Les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou au fonctionnement de la zone, secteur par secteur ;
- Les aires de jeux et de sports ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les clôtures présentant une partie pleine de moins de 0,50 mètre de hauteur ;
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou au fonctionnement de la zone ;
- Les lotissements à usage d'activité ;
- Les constructions et ouvrages à usage industriel, de commerce ou d'artisanat, de bureaux ou de services et à usage hôtelier ;
- Les établissements classés soumis à autorisation ou déclaration ;
- Les habitations liées à l'activité économique

3 - Toutefois, ces occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci – après :

- Dans les secteurs indicés d'un « z », le constructeur doit garantir la stabilité et la solidité de la construction, ainsi que la protection des biens et des personnes dans cette construction, par rapport aux risques identifiés sur le secteur par la carte de localisation des risques naturels, annexée en 4.3 du P.L.U. ;

- L'article AUx 14 fixe la mesure maximale de l'extension dont peuvent être l'objet les constructions existantes ou sinistrées ;
-
- Les constructions qui ne répondent pas à la vocation de la zone, détruites par un sinistre, ne peuvent faire l'objet de reconstruction avec éventuellement extension mesurée que si le permis de construire est demandé dans les trois ans suivant le sinistre.

- Les constructions pourront être effectuées à l'intérieur d'une opération couvrant un secteur concerné, au fur et à mesure de l'avancement des équipements internes à la zone ou après modification du P.L.U., intégrant au règlement et, le cas échéant, sur les documents graphiques, le schéma d'organisation nécessaire à l'urbanisation de la zone.

SECTION 2
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUx 3 - Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

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 sera interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et aux exigences de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

ARTICLE AUx 4 - Desserte par les réseaux

Les réseaux, y compris ceux réalisés au fur et à mesure pour des constructions "isolées" dans le cadre de l'article AUx 1 - § 3 doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le fonctionnement de tout le secteur concerné.

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

- Zones desservies

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être équipé d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales et être raccordé au réseau public.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public

d'assainissement peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

- Zones non desservies

En l'absence de réseau d'assainissement d'eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être amis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par les dispositions énoncées aux annexes sanitaires.

3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.
Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Réseaux secs

Les réseaux et branchements doivent être enterrés.

ARTICLE AUx 5 - Caractéristiques des terrains

Néant.

Toutefois, en l'absence de réseau d'égout, le terrain doit permettre un assainissement individuel convenable.

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

- Retrait minimum

15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

Toute construction ou installation doit être implantée en retrait de l'alignement des voies existantes ou à créer :

- 5 mètres au moins pour les bâtiments présentant une hauteur absolue inférieure à 4 mètres.
- 10 mètres au moins pour les bâtiments présentant une hauteur absolue supérieure à 4 mètres.

- Hauteur relative

La différence d'altitude entre tout point d'une construction et le point le plus proche de l'alignement opposé ne doit pas dépasser la distance horizontale entre ces deux points, augmentée du recul imposé aux constructions opposées (H = L).

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

❑ Retrait minimum

3 mètres des limites séparatives.

❑ Retrait compte tenu de la hauteur de la construction

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

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

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE AUx 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol ne doit pas excéder 60% de la surface des terrains.

ARTICLE AUx 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur est mesurée entre tout point de la construction et le point du sol existant initial situé à l'aplomb, 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 maximum des constructions à usage industriel est réglementée par le plan des servitudes aéronautiques.

La hauteur maximum des constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux ou de services est limitée à :
- 9 mètres à l'égout des toitures ou terrasses ;
- 15 mètres au faîtage.

ARTICLE AUx 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" annexée au présent dossier.

Les toitures terrasses ne sont tolérées qu'à concurrence de 30% des surfaces de chaque installation nouvelle.

Les matériaux de couverture ou de bardage extérieurs devront être de qualité.

Sont interdits en particulier, les matériaux de récupération, les tôles galvanisées " naturel " non pré laquées, les murs non enduits.

Une cohérence dans le traitement architectural devra être recherchée entre opérations riveraines.

ARTICLE AUx 12 - Stationnement

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

Afin d'assurer un stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Bâtiments à usage industriel et artisanal :

1 place pour 150 m² de SHON

- Bâtiments à usage de commerces, de bureaux ou de services :

1 place pour 30 m² de SHON

- Bâtiments à usage hôtelier :

1 place par chambre
1 place pour 20 m² de salle de restaurant

ARTICLE AUx 13 - Espaces libres et plantations

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

Dans les lotissements, les espaces communs doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné.

Installations, travaux divers et citernes non enterrées : des végétaux doivent être plantés afin de masquer les installations.

Les espaces non bâtis et non occupés par les installations liées aux activités et par le stationnement des véhicules, doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² et traités en espaces verts sur 80% de la surface.

SECTION 3
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

L'extension des constructions ou des reconstructions des bâtiments sinistrés existant avant l'opposabilité du P.O.S. initial n'est autorisée qu'une seule fois et leur S.H.O.N. ne doit pas dépasser 30 % de la surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) initiale sans pouvoir excéder 50 m².

La S.H.O.N. est limitée à 10 m² pour les annexes aux constructions existantes, indépendantes de celles-ci.

- Constructions à usage industriel ou artisanal :

Non réglementé.

- Constructions à autres usages :

Le C.O.S. est fixé à 0,60.

- Pour les logements liés au gardiennage des entreprises et logements de fonction, la superficie hors œuvre nette ne pourra être supérieure à 40 % de la superficie hors œuvre brute des projets et en aucun cas dépasser 200 m² de SHON.

Zone AUl

Caractère dominant de la zone : La zone AUl correspond à un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation, à destination principale d'activités tertiaires de logistique

Les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone AUl ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le Règlement et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définissent les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

SECTION 1
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUl 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation (y compris les logements de fonction et autre locaux de gardiennage), d'hébergement hôtelier, d'exploitation agricole et forestière, d'artisanat, d'industrie, commerce ; l'ouverture de carrières ;
- le stationnement de caravanes ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- les dépôts de toute nature ;
- les garages métalliques type préfabriqués, les bungalows et toutes constructions de type provisoire ou d'habitat léger de loisirs
- toute activité de stockage, d'entreposage ou de traitement de déchets, fermentescibles (de type ordures ménagères, boues, graisses…)
- toutes constructions y compris les clôtures dans une emprise de 25 mètres 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.

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

1 – Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'urbanisme ;

2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes (sous réserve des conditions du paragraphe 3 ci-après) :

- la reconstruction après sinistre, avec éventuellement extension mesurée, des constructions sinistrées dans un délai de 3 ans après la déclaration de sinistre ;
- les aires de stationnement ouvertes au public.
- les clôtures présentant une partie pleine de moins de 0,50 mètre de hauteur ;
- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou au fonctionnement de la zone ;
- les constructions et ouvrages à usage de bureau ou d'entrepôt.

3 - Toutefois, ces occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci – après :

- Tout projet, toute construction ne pourra être autorisé sur la zone, qu'à l'occasion d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP N°1). Les travaux de construction ainsi autorisés, ne pourront être engagés qu'après réalisation des travaux de protection des berges du Rousine par technique végétale, tels que ces derniers sont prévus et définis dans l'étude réalisée en février 2015 par le cabinet Pro-G, (étude annexée au PLU).

SECTION 2
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUl 3 - Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

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 sera interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre

l'incendie, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et aux exigences de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

Le raccordement à la RN 85 doit se faire en accord avec le gestionnaire de la voirie.

ARTICLE AUl 4 - Desserte par les réseaux

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

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

- Zones desservies

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être équipé d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales et être raccordé au réseau public.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

- Zones non desservies

En l'absence de réseau d'assainissement d'eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être amis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par les dispositions énoncées aux annexes sanitaires.

3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.
Le constructeur devra aménager un bassin de rétention des eaux pluviales en extrémité Sud de la zone, en conformité avec les principes posés par l'OAP n°1.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Réseaux secs

Les réseaux et branchements doivent être enterrés.

ARTICLE AUl 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Toute construction ou installation doit être implantée en retrait de l'alignement des voies existantes ou à créer :

- 5 mètres au moins pour les bâtiments présentant une hauteur absolue inférieure à 4 mètres.
- 10 mètres au moins pour les bâtiments présentant une hauteur absolue supérieure à 4 mètres.

Toute construction doit être implantée en retrait de 25 mètres par rapport à l'axe de la RN 85.

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

L'implantation des constructions doit respecter un recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE AUl 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface des terrains.

ARTICLE AUl 10 - Hauteur maximum des constructions

1 - Hauteur absolue

La différence d'altitude entre tout point de la construction et le niveau du sol existant initial situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 8 mètres.

Par sol existant il faut considérer :

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

2 - Hauteur relative

a. généralités :
Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application des règles édictées par les articles suivants.

b. schéma d'épannelage :
La hauteur absolue des constructions sur la zone, s'apprécie également par référence au schéma d'épannelage des constructions arrêté dans le cadre de l'OAP n°1.

ARTICLE AUl 11 - Aspect extérieur

1 – Prescriptions générales
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 », annexée au PLU.

2 – Prescriptions particulières

Mouvements de terrains
Les affouillements autorisés sont limités à 1,30 mètres par rapport au terrain naturel, excepté pour la desserte d'une construction, et sous réserve d'une remise en forme et du régalage des terres et de leur végétalisation.
Les exhaussements sont interdits.

Caractère et expression des façades
Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par les usages locaux, sont destinés à l'être ; tels le béton grossier, les parpaings, …
Les enduits devront respecter une couleur ton pierre, beige-ocre ; la finition de l'enduit sera frotassée.
La couleur blanche ou noire est interdite.

Les matériaux de couvertures et/ou de bardage des bâtiments doivent être de qualité ; ils seront dans des tonalités neutres, s'intégrant aux paysages et à l'environnement (brun – beige – vert foncé – gris foncé).
Sont notamment interdits les matériaux de récupération, les tôles galvanisées « naturel » non pré laquées.

Les menuiseries seront de teinte neutre, les teintes vives sont interdites.

Les transformateurs (à caractère privé) devront obligatoirement être intégrés aux bâtiments.
Les dispositifs de climatisation doivent être intégrés au mieux à la façade et doivent être le moins visible possible depuis les voies alentours.

Bardages
L'utilisation du bardage doit s'inscrire dans le cadre d'un projet architectural de qualité, permettant la meilleure insertion possible des bâtiments dans l'environnement et le paysage.

Leurs couleurs devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement immédiat, et devront obligatoirement figurer à la demande de permis de construire. Ces couleurs doivent être dans des tonalités neutres, s'intégrant à l'environnement (brun – beige – vert foncé – gris foncé …).
La mise en œuvre de bardage de récupération ou de tôles galvanisées « naturel » non pré laquées, est notamment strictement interdit.
La couleur blanche est interdite.

Toitures
Les toitures seront à un seul pan (pente maximale autorisée limitée à 20%) ou en toiture-terrasse

végétalisées
Les toitures à deux pans sont interdites.

Clôtures
Les clôtures positionnées le long de la Route Nationale 85 devront être édifiées en observant un retrait de 7 mètres minimum, par rapport à l'alignement de la Route Nationale 85.
Elles seront constituées :
- soit d'un treillis soudé de teinte vert foncé noyé dans une haie,
- soit d'un muret d'une hauteur maximum de 50 cm, revêtu d'un enduit de couleur ton pierre – beige ocre, éventuellement surmonté d'un treillis soudé de teinte neutre, et doublé d'une haie vive.
Dans tous les cas, les haies seront composées d'essences champêtres mélangées. Les essences seront conformes au cahier des charges des plantations joint en annexe.

Energies renouvelables
Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.
Les panneaux solaires devront s'intégrer dans le plan de toiture, dans la façade ou devront être disposés sur châssis au sol (les châssis sur toitures-terrasses sont interdits).
Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.

ARTICLE AUl 12 - Stationnement

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

Afin d'assurer un stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Bâtiments à usage d'entrepôt :

1 place pour 150 m² de surface de plancher

- Bâtiments à usage de bureaux ou de services :

1 place pour 30 m² de surface de plancher

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain séparé du premier, par un parcours inférieur à 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE AUl 13 - Espaces libres et plantations

Les plantations devront respecter les principes décrits dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Installations, travaux divers et citernes non enterrées : des végétaux doivent être plantés afin de masquer les installations.

Les espaces non bâtis et non occupés par les installations liées aux activités et par le stationnement des véhicules, doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² et traités en espaces verts sur 80% de la surface.

Pour les ensembles d'habitation, les aires banalisées de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.
Les types d'arbres seront de préférence des feuillus d'essences locales.

SECTION 3
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.

Zone A

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

Le secteur Ap correspond à l'application du règlement de la Z.P.P.A.U.P concernant la zone à vocation paysagère et agricole, qui doit être consulté en matière de caractéristiques techniques et architecturales.
Il se décompose en deux sous secteurs :
- Ap 1 : " zone foncée "
- Ap 2 : " zone blanche "

Le secteur App correspond à une bande de 75 mètres par rapport à l'axe de la RN 85, où s'applique une protection paysagère renforcée, dans le prolongement de l'esprit de l'application de l'amendement Dupont, pour les zones urbanisées.

SECTION 1
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, des logements de fonction et hébergements liés à cette activité ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions nouvelles et installations doivent avoir un lien direct avec les activités autorisées dans la zone et ne sont admises qu'à la condition que leur implantation soit reconnue indispensable à l'activité agricole sous réserve d'une localisation adaptée au site.

Dans les mêmes conditions que ci-dessus :

Les habitations autorisées devront être implantées à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistants, former un ensemble cohérent avec ces derniers et avoir un accès commun.

De la même manière, la restauration et l'extension mesurée des bâtiments anciens ainsi que la construction de garages et annexes liés et à proximité immédiate, sont autorisés sous réserve de n'apporter aucune gêne au voisinage, de ne pas porter atteinte à la destination de la zone et d'être desservis.

Surcoût de charges publiques :
Les constructions autorisées ne devront en aucun cas entraîner pour la collectivité, dans l'immédiat ou à terme, des charges supplémentaires d'équipement collectif (mise en place, renforcement ou entretien des réseaux) ou de fonctionnement des services publics (ramassage scolaire, ordures ménagères, F.T., etc.)

Préservation des espaces ruraux :
Les constructions autorisées ne devront pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement ou conduire à la destruction d'espaces boisés et agricoles représentant une valeur économique ou écologique, ni représenter un risque de nuisances pour les ressources en eau.

Risques naturels :
Rappel : le constructeur doit garantir la stabilité et la solidité de la construction, ainsi que la protection des biens et des personnes dans cette construction, par rapport aux risques identifiés sur le secteur par la carte de localisation des risques naturels, annexée en 4.3 du P.L.U.

Les gîtes ruraux sont autorisés moyennant qu'ils soient dans le bâtiment principal d'habitation ou à une distance inférieure de 50 mètres et qu'ils soient accessoires à l'activité agricole traditionnelle.

De plus, en Ap (Ap1 et Ap2), les prescriptions du règlement de la ZPPAUP ou document en tenant lieu annexé ~~en 4.4 du~~ au présent PLU sont à respecter.

- **En App :**

Les bâtiments agricoles sont admis à condition qu'ils soient justifiés et motivés, au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

SECTION 2
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

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 sera interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et aux exigences de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

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

2 - Assainissement

- Zones desservies

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être équipé d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales et être raccordé au réseau public.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

- Zones non desservies

En l'absence de réseau d'assainissement d'eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être amis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par les dispositions énoncées aux annexes sanitaires.

3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.
Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Réseaux secs

Tous travaux de branchement à un réseau EDF ou à un réseau FT non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

De plus, en Ap (Ap1 et Ap2), les prescriptions du règlement de la ZPPAUP ou document en tenant lieu annexé ~~en 4.4 du~~ au présent PLU sont à respecter.

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains

Néant.

Toutefois, en l'absence de réseau d'égout, le terrain doit permettre un assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires.

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

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

Cette distance est portée à :

- 35 mètres au moins de l'axe de la RN 85 et de la RD 942 classées routes à grande circulation pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions ;
- 15 mètres au moins de l'axe des autres routes départementales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les stations-service et les bâtiments qui leur sont liés, l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants et les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Les dépassées de toiture et encorbellements sont autorisés à l'intérieur des marges de recul dans la limite d'un mètre.

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

En limite de zones U et AU, les constructions doivent s'implanter au moins à une distance égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, sans être inférieure à 5 mètres.

Pour les autres limites séparatives, la distance ne peut être inférieure à 4 mètres, sauf dans le cas d'aménagement ou de reconstruction dans le volume existant où les prospects pourront être ceux en place.

Les dépassées de toiture et encorbellements sont autorisés à l'intérieur des marges de recul dans la limite d'un mètre.

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

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - Hauteur maximum des constructions

La différence d'altitude entre tout point de la construction et le point du sol existant situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 2,50 mètres pour les abris de jardin et 8 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage pour l'habitat.

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 n'est pas réglementée pour les autres constructions.

ARTICLE A 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" annexée au présent dossier.

Pour la partie habitable, la pente de toiture devra être comprise entre 30 à 45 %, faîtage parallèle à la plus grande dimension.

ARTICLE A 12 - Stationnement

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès compris.

Un tableau annexé à la fin du présent règlement propose de indications sur la correspondance bâtiments - places de stationnement.
En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain séparé du premier, par un parcours inférieur à 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'urbanisme.

ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations

Néant.

En Ap (Ap1 et Ap2), les prescriptions du règlement de la ZPPAUP ou document en tenant lieu annexé ~~en 4.4 du~~ au présent PLU sont à respecter.

SECTION 3
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

L'extension des bâtiments nécessaires aux activités existantes n'est pas limitée, dès lors qu'elles sont conformes à la vocation de la zone.

La surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) des constructions neuves ne doit pas dépasser :

- 250 m² pour chaque habitation ;
- 200 m² au total pour un ou des gîtes ruraux ;
- 8 m² pour les abris de jardin situés sur un terrain d'une superficie inférieure à 350 m² ;
- 12 m² pour ceux situés sur un terrain d'une superficie supérieure à 350 m².

Autres occupations et utilisations du sol autorisées : néant.

Zone N

Caractère dominant de la zone - La zone N recouvre les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le secteur Njp correspond à des jardins et de l'élevage de basse cour, où s'applique le règlement de la Z.P.P.A.U.P concernant la zone à vocation paysagère et agricole, dite " zone blanche " ou document en tenant lieu qui doit être consulté en matière de caractéristiques techniques et architecturales.

Le secteur Np correspond à l'application du règlement de la Z.P.P.A.U.P concernant la zone à vocation paysagère et agricole, dite " zone blanche ", ou document en tenant lieu qui doit être consulté en matière de caractéristiques techniques et architecturales.

Le secteur Nu correspond à des zones construites non conformes à la vocation agricole de la zone, qui ont du être identifiées pour permettre l'aménagement intérieur des bâtiments voire leur changement de destination et une extension limitée.

Le secteur Num a vocation à accueillir des activités paramédicales.

SECTION 1
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2.

Sont interdites également toutes les constructions y compris les clôtures dans une emprise de 5 mètres 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.

De plus, en Njp :

- Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP ou document en tenant lieu annexé ~~en 4.4 du~~ au présent PLU sont à respecter.
- Est également interdit le stationnement des camping-car ou tout autre véhicule utilisé pour l'hébergement des personnes.

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

1 - Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- Dans les périmètres de protection des monuments historiques et des sites qui figurent sur le plan des servitudes, les démolitions sont soumises au permis de démolir et tous les projets sont subordonnés à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans certains espaces boisés non classés, régis par le code forestier.

2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes (sous réserve des conditions du paragraphe 3 ci-après) :

- Les clôtures ;
- L'aménagement ou la reconstruction après sinistre avec extension mesurée éventuelle des constructions existantes, même si elles ne répondent pas à la vocation de la zone ;
- Les annexes, accolées aux constructions existantes, même si ces dernières ne répondent pas à la vocation de la zone ;
- Les constructions strictement nécessaires à l'exploitation pastorale et forestière ;
- Les exhaussements et affouillements du sol tels qu'ils sont définis par l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les aires de jeux et de sports ;
- Les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou au fonctionnement de la zone réclamant une localisation dans cette zone ;
- Certaines constructions et installations particulières incompatibles avec le voisinage de zones habitées.

De plus, en Njp et Np, les constructions devront respecter le règlement de la ZPPAUP ou document en tenant lieu annexé ~~en 4.4 du~~ au présent PLU.

❑ **En Njp :**

L'aménagement dans le volume existant des parcelles déjà construites n°397, 478 et 1013 sont autorisés.

❑ **En Np :**

Seules sont autorisées les constructions suivantes, conformément à la vocation de la zone :

- Les extensions, moyennant qu'elles soient accolées au bâtiment existant
- L'aménagement des bâtiments existants

❑ **En Nu :**

La réhabilitation dans les volumes existants est autorisée, y compris avec changement de destination.

❑ **En Num :**

Seules les constructions et utilisations du sol à vocation d'activités médicales, paramédicales et économie de la santé sont autorisées, y compris les logements de fonction afférents.

3 - 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 ;

- Rappel : le constructeur doit garantir la stabilité et la solidité de la construction, ainsi que la protection des biens et des personnes dans cette construction, par rapport aux risques identifiés sur le secteur par la carte de localisation des risques naturels, annexée en 4.3 du P.L.U.
- L'article N 14 fixe la mesure maximale de l'extension dont peuvent être l'objet les constructions existantes ou sinistrées qui ne répondent pas à la vocation de la zone ;
- Les constructions qui ne répondent pas à la vocation de la zone, détruites par un sinistre, ne peuvent faire l'objet de reconstruction avec éventuellement extension mesurée que si le permis de construire est demandé dans les deux ans suivant le sinistre ;
- Les constructions autorisées peuvent l'être dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

❑ **Seuls sont autorisés en Njp :**
- Les abris de jardin, à raison d'un par parcelle
- L'aménagement des bâtiments existants sans augmentation de volume
- Les serres démontables
- Les treilles adossées à un abri de jardin
- Les clôtures

❑ **En Np :**
L'implantation des bâtiments sera déterminée en fonction de la vue vers le château depuis le terrain concerné, une photo sera donc jointe à chaque demande de permis de construire.

SECTION 2
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

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 sera interdit.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et aux exigences de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

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

2 - Assainissement

- Zones desservies

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être équipé d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales et être raccordé au réseau public.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

Les effluents agricoles (purins, etc.) ne peuvent être rejetés au réseau public ni dans le milieu naturel en dehors des zones d'épandage autorisées.

- Zones non desservies

En l'absence de réseau d'assainissement d'eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être amis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par les dispositions énoncées aux annexes sanitaires.

3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.
Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Réseaux secs

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité ou à un réseau F.T. non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.
De plus, en Njp et Np, les prescriptions du règlement de la ZPPAUP ou document en tenant lieu annexé ~~en 4.4 du~~ au présent PLU sont à respecter.

ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains

Néant.

Toutefois, en l'absence de réseau d'égout, le terrain doit permettre un assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires.

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

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

Cette distance est portée à :

- 35 mètres au moins de l'axe de la RN 85 et la RD 942 classée route à grande circulation, pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions ;
- 15 mètres au moins de l'axe des autres routes départementales.

Les dépassées de toiture et encorbellements sont autorisés à l'intérieur des marges de recul dans la limite d'un mètre.

En Njp, les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 3 m de l'alignement des voies publiques et des canaux et ruisseaux publics d'évacuation des eaux pluviales pour permettre le passage des engins d'entretien.

De plus, en Njp et Np, les prescriptions du règlement de la ZPPAUP ou document en tenant lieu annexé ~~en 4.4 du~~ au présent PLU sont à respecter.

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

En limite de zones U et AU les constructions doivent s'implanter au moins à une distance égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, sans être inférieure à 5 mètres.

Pas de minimum pour les autres limites séparatives.

De plus, en Njp, les prescriptions du règlement de la ZPPAUP ou document en tenant lieu annexé ~~en 4.4 du~~ au présent PLU sont à respecter.
Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 3 m des limites d'assiette parcellaires des canaux et ruisseaux privés d'évacuation des eaux pluviales pour permettre le passage des engins d'entretien.

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

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

La superficie maximum des serres ne pourra dépasser 20 % de la surface de la parcelle.

De plus, en Njp, les prescriptions du règlement de la ZPPAUP ou document en tenant lieu annexé ~~en 4.4 du~~ au présent PLU sont à respecter.

ARTICLE N 10 - Hauteur maximum des constructions

Non réglementé.

En Njp, les prescriptions du règlement de la ZPPAUP ou document en tenant lieu annexé ~~en 4.4 du~~ au présent PLU sont à respecter.

❑ **En Num :**

La hauteur est mesurée entre tout point de la construction et le point du sol existant initial situé à l'aplomb, 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 9 mètres.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur

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

En Njp :

- Les prescriptions du règlement de la ZPPAUP ou document en tenant lieu annexé ~~en 4.4 du~~ au présent PLU sont à respecter.
- Les clôtures devront s'implanter à 3 m minimum de l'alignement des canaux et ruisseaux publics d'évacuation des eaux pluviales et des limites d'assiette parcellaires des canaux et ruisseaux privés d'évacuation des eaux pluviales pour permettre le passage des engins d'entretien.

ARTICLE N 12 - Stationnement

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

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

ARTICLE N 13 - Espaces libres et plantations

Néant.

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'urbanisme.

De plus, en Njp et Np, les prescriptions du règlement de la ZPPAUP ou document en tenant lieu annexé ~~en 4.4 du~~ au présent PLU sont à respecter.

SECTION 3
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

L'extension des bâtiments nécessaires aux activités existantes n'est pas limitée.

L'extension des constructions ou des reconstructions de bâtiments sinistrés existant avant l'opposabilité du P.O.S. initial ne répondant pas à la vocation de la zone, n'est autorisée qu'une seule fois tous les dix ans ; leur S.H.O.N. ne doit pas dépasser 30 % de la surface hors œuvre nette de la construction et ne pas dépasser la surface maximale de 50 m² de SHOB.

- **En Njp :**

La SHON autorisée relève de l'application des articles N 3 à N 13.

- **En Nu :**

L'extension des constructions est autorisée une seule fois. Elle est limitée à 40% de la SHOB existante, avec un maximum de 40 m² de SHOB dont 30 m² de SHON.

ANNEXE 1 – Normes de stationnement

HABITATION	SERVICES-BUREAUX BATIMENTS PUBLICS COMMERCES	ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS ET ARTISAN AUX
Une place par logement de moins de 60 m² de SHON ou une place par tranche de 60 m² de SHON.	Surface de stationnement non compris les aires de manœuvre = 60 % de la SHON.	Une place par tranche de 80 m² de SHON.

HOTELS (*)	SALLES DE SPECTACLE OU DE REUNIONS (*)	ENSEIGNEMENT	
		1er degré	2ème degré
1 place par chambre	1 place pour 3 personnes	1 place par classe	2 places par classe
RESTAURANTS (*)			
1 place pour 10 m² de salle.			

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

Elles ne s'appliquent pas à la Zone Uxa qui fait l'objet d'une réglementation particulière.

NOTA : - les taux s'entendent en pourcentage surface hors œuvre nette (S.H.O.N.)
- les surfaces s'entendent en mètres carrés de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.)

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