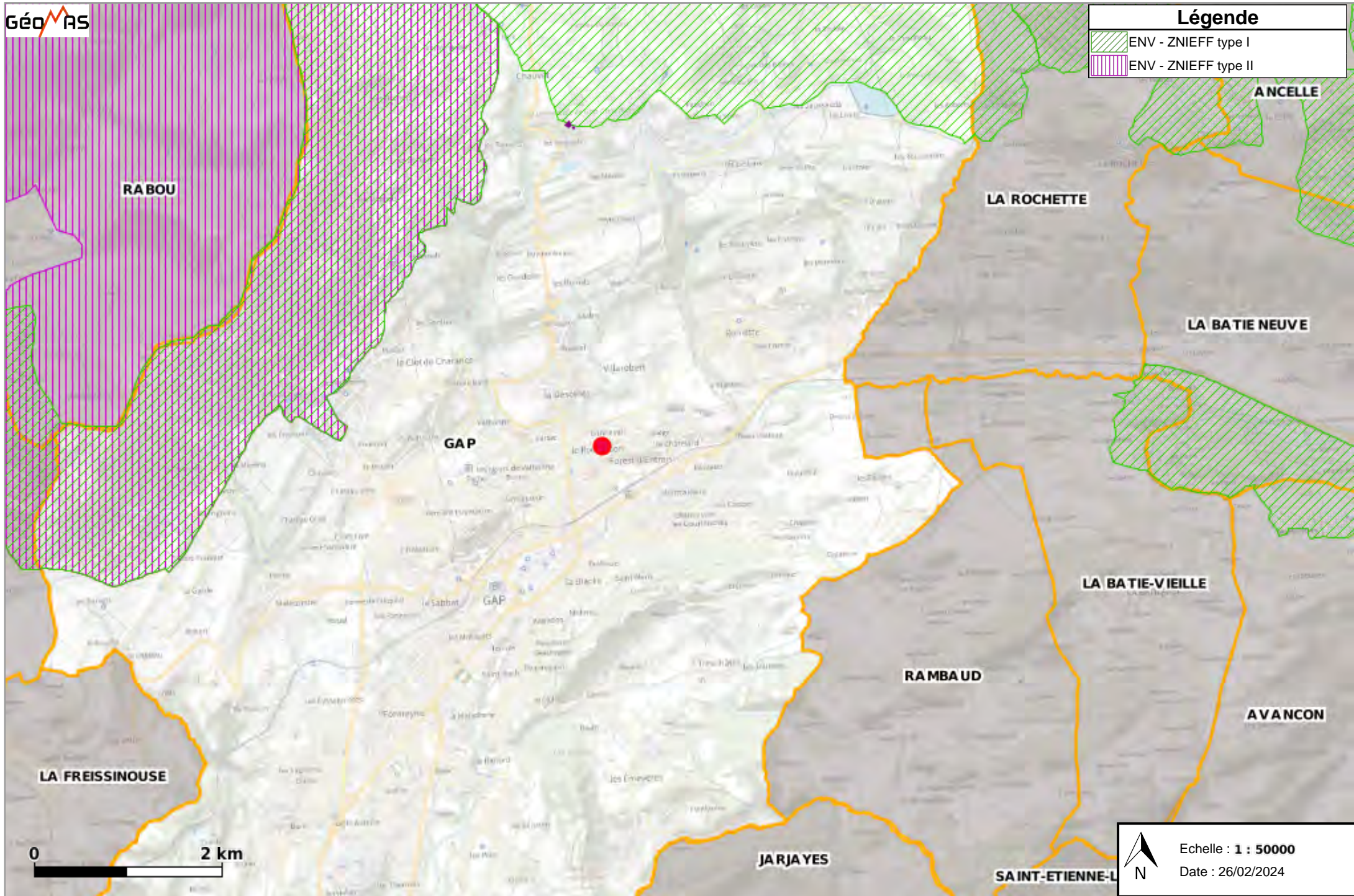
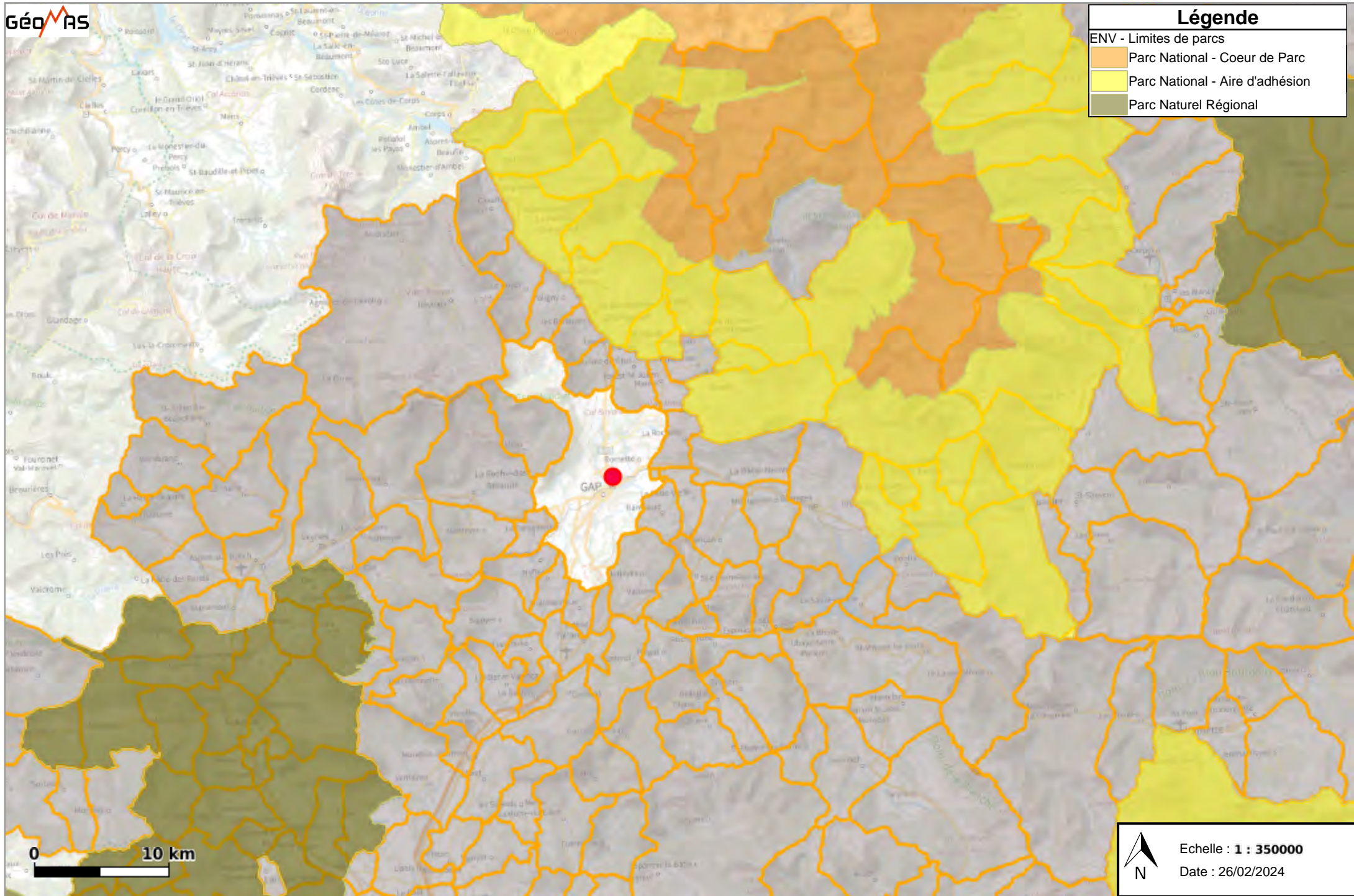


Situation / ZNIEFF



Situation / Parc National des Ecrins

GÉOAS



Légende

- ENV - Limites de parcs
- Parc National - Coeur de Parc
- Parc National - Aire d'adhésion
- Parc Naturel Régional

0 10 km



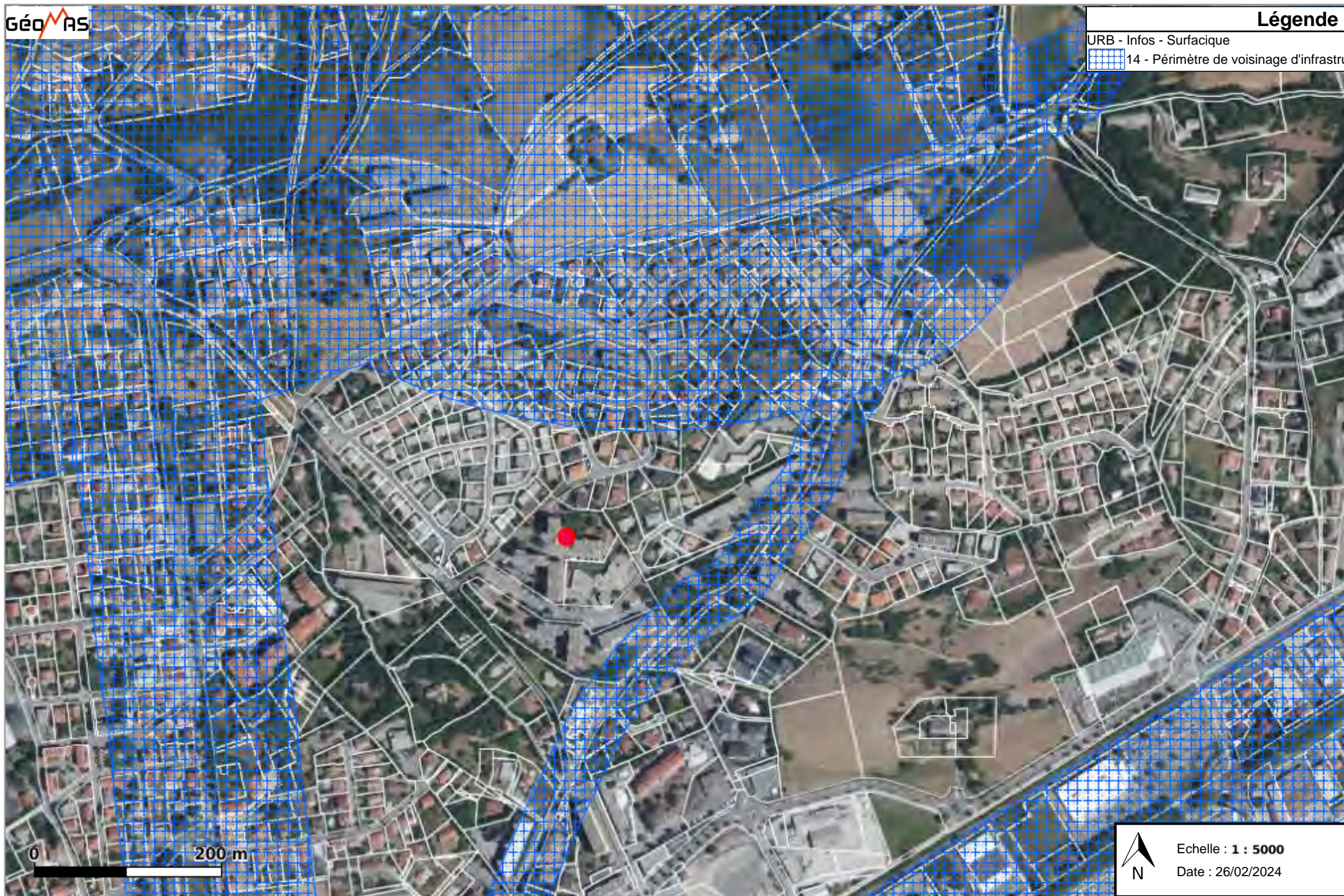
Echelle : 1 : 350000
Date : 26/02/2024

Situation / Classement sonore des infrastructures de transports terrestres

GÉO MAS

Légende

URB - Infos - Surfaccique
14 - Périmètre de voisinage d'infrastru

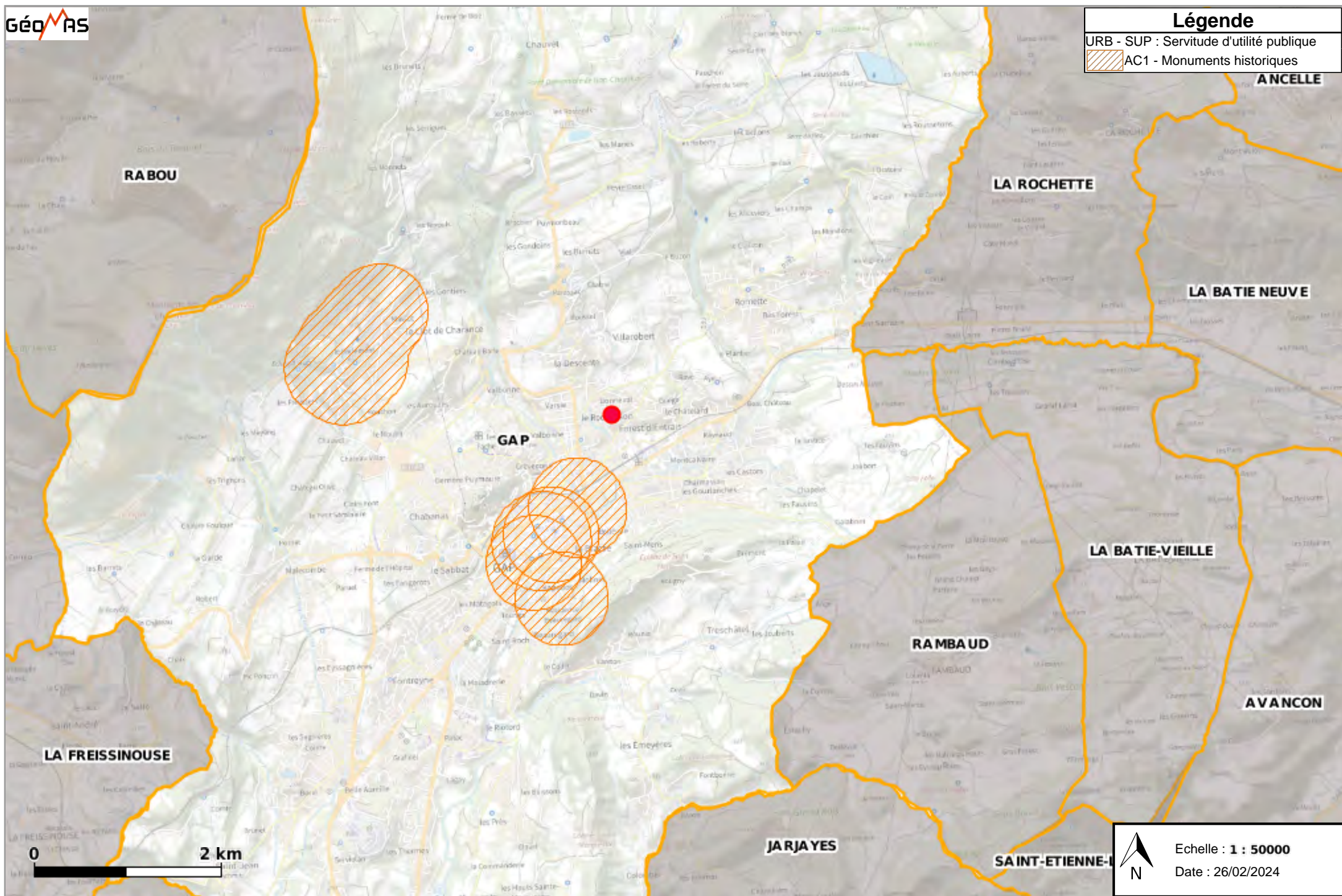


0 200 m

N
Echelle : 1 : 5000
Date : 26/02/2024

Situation / Monuments Historiques

GÉOAS



RABOU

LA ROCHETTE

LA BATIE NEUVE

GAP

LA BATIE-VIEILLE

RAMBAUD

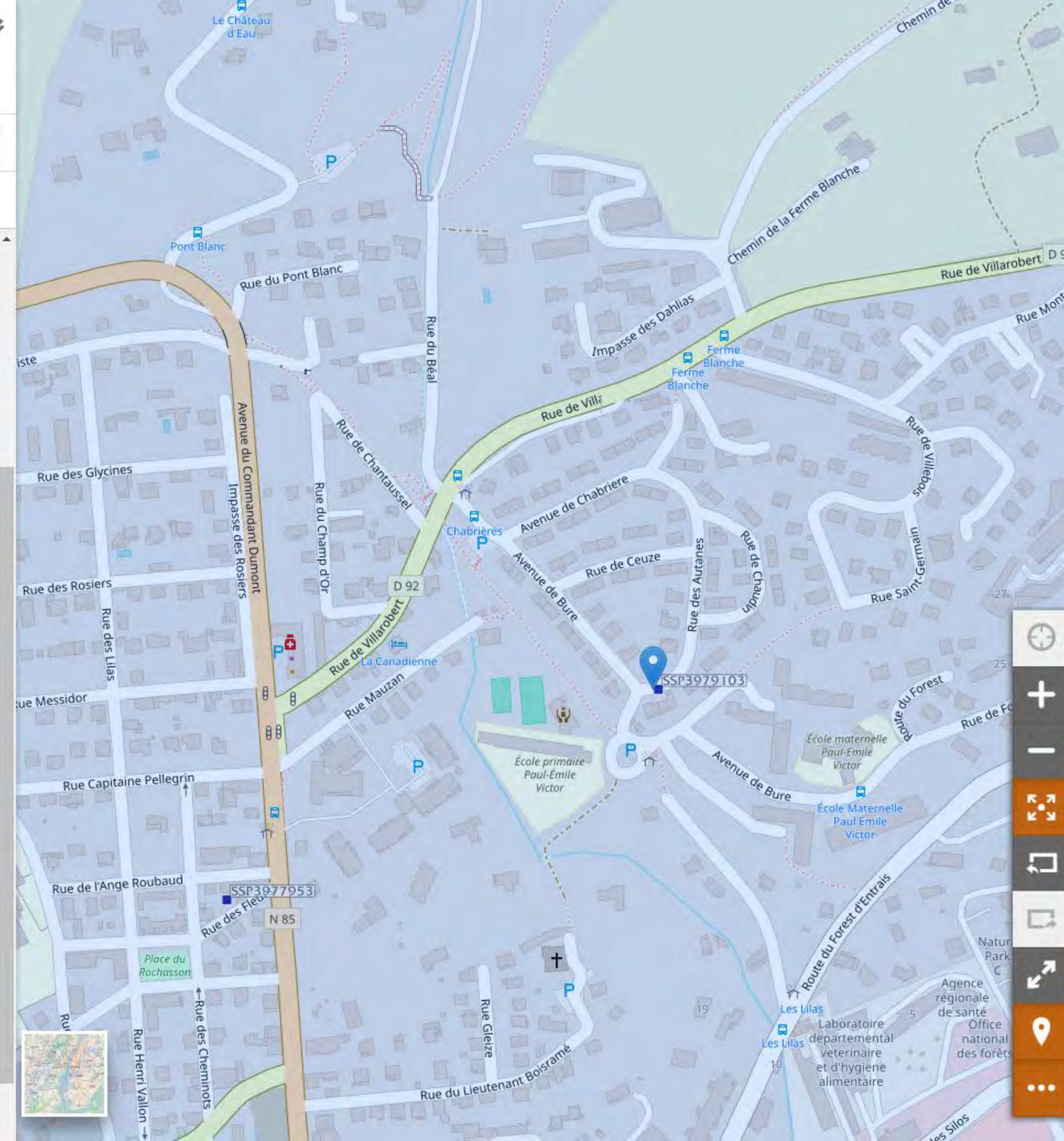
AVANCON

LA FREISSINOISE

JARJAYES

SAINT-ETIENNE-DE-REVEL

- Filtrer les couches
- Installations industri...
- Mouvements de terr...
- Plans de prévention...
- Radon
- Réseaux et canalisa...
- Sites et sols (potenti...
- Installations classée...
- Anciens sites industr...
- Sites pollués ou pot...
- Secteurs d'informati...
- Servitudes d'utilité p...
- Séismes



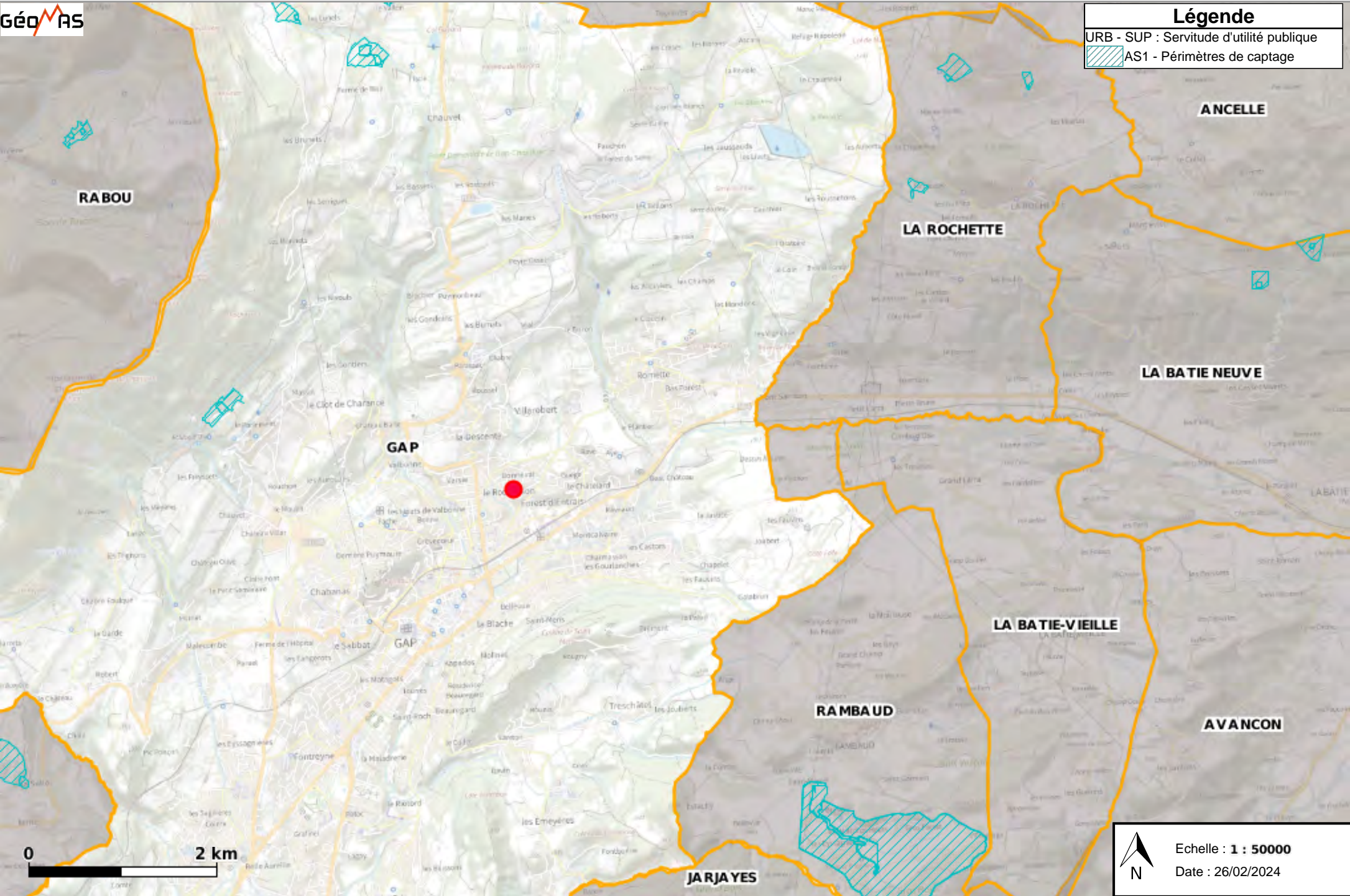
Peinture automobiles

Code métier : SSP3979103
 Adresse du site : 13 rue Autanes
 Commune principale : GAP
 Etat d'activité : En arrêt

Plus d'infos :
[Accès à la fiche établissement](#)



Situation / Captages

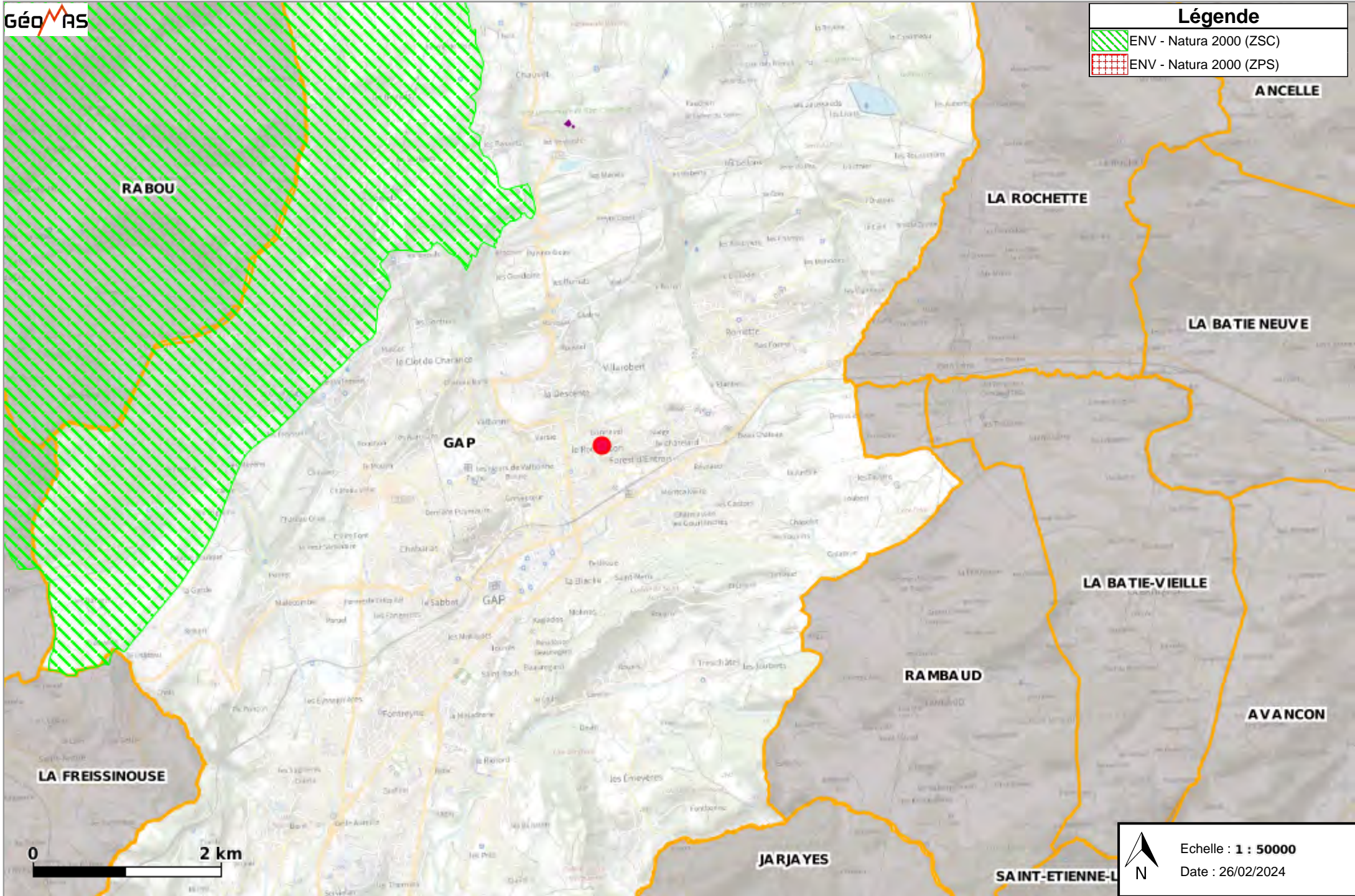


Légende
URB - SUP : Servitude d'utilité publique
AS1 - Périmètres de captage

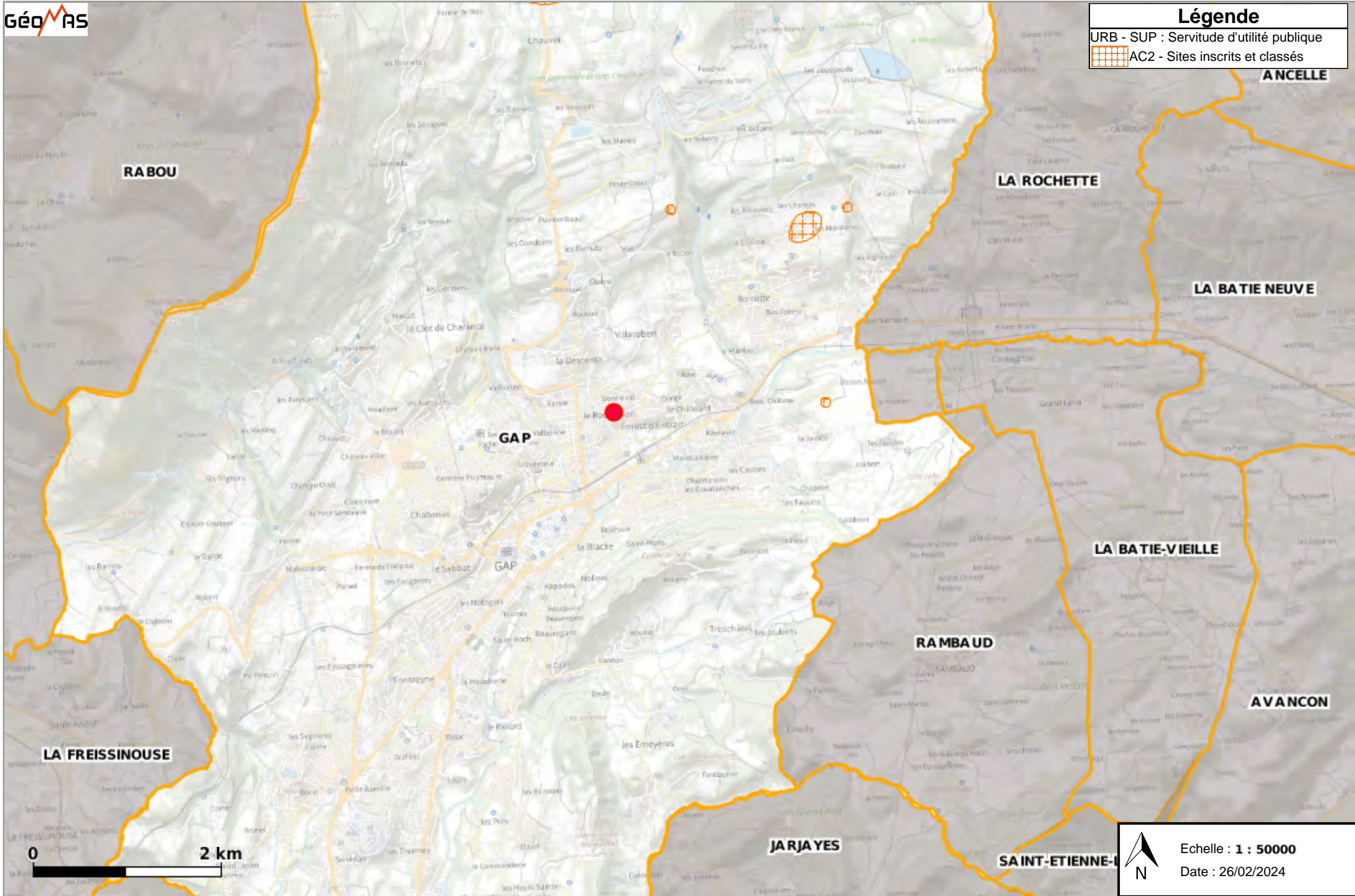


Echelle : 1 : 50000
Date : 26/02/2024

Situation / Natura 2000



Situation / Sites inscrits et classés



Légende

- URB - SUP : Servitude d'utilité publique
- AC2 - Sites inscrits et classés



Echelle : 1 : 50000
Date : 26/02/2024

Situation / PPRN



Règlement RT	
<i>Type de zone</i>	<i>Interdiction</i>
<i>Phénomène</i>	<i>Crue torrentielle</i>
<i>Aléa</i>	<i>Fort ou Moyen ou Faible (zone d'épandage à préserver)</i>

1 Occupations et utilisations du sol.

- 1.1** Sont exclus du domaine d'application de ce règlement les abris légers annexes de bâtiments d'habitation (abris de jardin, bûchers, etc.), ne dépassant pas 20 m² d'emprise au sol, sous réserve qu'ils ne soient pas destinés à l'occupation humaine et que leur construction n'aggrave pas les risques et n'en provoque pas de nouveau.
- 1.2** Sont interdites toutes occupation et utilisation du sol autres que celles visées au 1.6
- 1.3** La mise en place de clôtures étanches (murettes, etc.) est interdite, y compris en cas de reconstruction.
- 1.4** Les digues et ouvrages assimilés sont interdits, sauf ceux destinés à protéger collectivement des zones urbanisées, à condition qu'ils soient réalisés par un maître d'ouvrage public (commune, communauté de commune, etc.) sur la base d'études et de travaux permettant de les classer au titre des ouvrages intéressant la sécurité publique (circulaire du 6 août 2003).
- 1.5** Il est interdit de camper.
- 1.6** Sous réserve des autres réglementations en vigueur, à condition qu'elles n'aggravent pas les risques, n'en provoquent pas de nouveaux et qu'elles prennent en compte les caractéristiques des phénomènes identifiés sur la présente zone pour ne présenter qu'une vulnérabilité restreinte, peuvent être autorisées des exceptions au point 1.2. Elles concernent :
- 1.6.1 Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations implantées antérieurement à la publication du PPR ;
- 1.6.2 Les utilisations agricoles, forestières et piscicoles traditionnelles : parcs, prairies de fauche, cultures, gestion forestière, bassins, ... ;
- 1.6.3 Les réparations et confortements effectués sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque qui a entraîné le classement en zone rouge (la prise en compte du risque de crue torrentielle est néanmoins souhaitable : utilisation de matériaux insensibles à l'eau, mise hors d'eau des niveaux habitables et des équipements sensibles, étanchéité des ouvertures, ...) ;
- 1.6.4 Les équipements et infrastructures nécessaires au fonctionnement des activités de service public ; Les ouvrages de franchissement des cours d'eau doivent permettre l'évacuation des débits liquide et solide correspondant au minimum à la crue de référence ;
- 1.6.5 Les travaux et aménagements de nature à réduire les risques, à l'exception de ceux interdits au 1.3. ;
- 1.6.6 Les clôtures de type grillage sont autorisées ;
- 1.6.7 Les aménagements ou extensions de terrains à vocation sportive ou de loisirs sans hébergement ni stationnement ;

- 1.6.8 Les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole ou forestière sous réserve qu'elles ne soient pas destinées à l'occupation humaine permanente.
- 1.6.9 Les actions qui ne relèvent pas d'une autorisation administrative (au titre des différents codes de l'urbanisme, de l'environnement, rural, civil, etc.) seront conduites sous la responsabilité des maîtres d'ouvrages de celles-ci.

Règlement BT1	
<i>Type de zone</i>	<i>Contrainte faible</i>
<i>Phénomène</i>	<i>Crue torrentielle</i>
<i>Aléa</i>	<i>Faible</i>
<i>Cote de référence</i>	<i>+0,60 m par rapport au terrain naturel</i>

1 Conditions d'occupation et d'utilisation du sol :

1.1 Sont exclus du domaine d'application de ce règlement les abris légers annexes de bâtiments d'habitation (abris de jardin, bûchers, etc.), ne dépassant pas 20 m² d'emprise au sol, sous réserve qu'ils ne soient pas destinés à l'occupation humaine et que leur construction n'aggrave pas les risques et n'en provoque pas de nouveau.

2 Prescriptions :

2.1 La création de terrains de camping est interdite ;

2.2 Le stockage de produits dangereux, polluants ou flottants est interdit, ou doit comporter un système capable d'empêcher leur emport par le courant ;

2.3 Les piscines et les bassins de toute nature devront être balisés afin d'être facilement repérables en période de submersion ;

2.4 Les sous-sols sont interdits ou devront être résistants à la pression de l'eau (cuvelage, etc.) jusqu'à la cote de référence.

2.5 Les cuves externes ou souterraines devront être ancrées solidement ;

2.6 En cas de création ou de remplacement, les clôtures mises en place devront être transparentes pour les écoulements ;

2.7 Les digues et ouvrages assimilés sont interdits, sauf ceux destinés à protéger collectivement des zones urbanisées, à condition qu'ils soient réalisés par un maître d'ouvrage public (commune, communauté de commune, etc.) sur la base d'études et de travaux permettant de les classer au titre des ouvrages intéressant la sécurité publique (circulaire du 6 août 2003).

2.8 Pour les constructions nouvelles :

2.8.1 Pour les constructions individuelles à usage d'habitation, aucune ouverture ne sera pratiquée à une hauteur inférieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel. De même les niveaux de plancher habitable se situeront au-dessus de cette cote de référence ;

2.8.2 Pour les immeubles (habitat collectif), les logements seront aménagés au-dessus de la cote de référence mesurée sur la façade amont du projet (+0,60 m par rapport au terrain naturel). Les halls d'immeuble sont toutefois autorisés à la cote des trottoirs, sous réserve du respect du point 2.8.3..

2.8.3 Les vitrines et ouvertures de tout type de local autre qu'habitation (y compris les halls d'immeuble), sont autorisées au-dessous de la cote de référence (+0,60 m par rapport au terrain naturel), sous réserve d'être renforcées ou protégées jusqu'à la cote de référence (+0,60 m par rapport au terrain naturel), afin de résister à la pression de l'eau et du transport solide (exemples de dispositifs - liste non exhaustive - : vitrage blindé, porte renforcée, rideau de fer, surélévation, batardeau, etc.).

- 2.8.4 Les infrastructures essentielles au fonctionnement normal des bâtiments (chaudières, machinerie d'ascenseurs, équipements électriques, ...) seront soit implantés au-dessus de la cote de référence (+0,60 m par rapport au terrain naturel), soit mis en place dans des locaux étanches.
- 2.8.5 Les remblais sont autorisés sous l'emprise des constructions, élargie d'une bande de 2 mètres autour des dites constructions, talutage non compris (pente non inférieure à 30°)
- 2.8.6 Lors du dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux, le pétitionnaire devra fournir une attestation comme quoi sa construction est conçue de telle manière que les façades amont et latérales résistent à une pression de 30 kPa (3T/m²) sur une hauteur de 0,60 m par rapport au terrain naturel ;

2.9 Pour les constructions existantes :

- 2.9.1 Pour les bâtiments d'habitation, les ouvertures situées au-dessous de 0,60 m par rapport au terrain naturel devront être résistantes à la pression de l'eau, ou pouvoir être obstruées par un système résistant (panneau amovible, batardeau, porte pleine, ...).
- 2.9.2 Pour les autres locaux, en cas de DT entraînant une autorisation de travaux au titre des établissements recevant du public, régie par le code de la construction et de l'habitation, les vitrines et ouvertures situées au rez-de-chaussée devront être renforcées ou protégées jusqu'à +0,60 m par rapport au terrain naturel pour résister à la pression de l'eau et du transport solide (exemples de dispositifs - liste non exhaustive - : vitrage blindé, surélévation, rideau de fer, batardeau, etc.).

3 Recommandations :

3.1 Pour les constructions nouvelles :

- 3.1.1 Une réflexion d'ensemble sur l'organisation du bâti est souhaitable. Les bâtiments seront disposés de telle sorte qu'ils n'entravent pas les écoulements des eaux (la façade exposée sera la plus étroite) et qu'ils n'occasionnent pas une concentration des écoulements (effet de rue qui provoque une augmentation des vitesses d'écoulement).

3.2 Pour les constructions existantes :

- 3.2.1 Lors de travaux importants de rénovation, les infrastructures essentielles au fonctionnement normal du bâtiment (chaudières, machinerie d'ascenseurs, équipements électriques, ...) seront soit placées au-dessus de la cote de référence (+0,60 m par rapport au terrain naturel) soit mis en place dans un local étanche.
- 3.2.2 Il est recommandé de renforcer ou de protéger jusqu'à +0,60 m par rapport au terrain naturel, les vitrines et ouvertures de tout type de local existant autre qu'habitation, situé au rez-de-chaussée, afin de résister à la pression de l'eau et du transport solide (exemples de dispositifs - liste non exhaustive - : vitrage blindé, rideau de fer, surélévation, batardeau, etc.).

- 3.3** Une étude spécifique des zones concernées est recommandée. Elle pourra déboucher sur la nature des actions et travaux à réaliser (maître d'ouvrage commune de GAP).

Règlement BG1	
<i>Type de zone</i>	<i>Contrainte faible</i>
<i>Phénomène</i>	<i>Glissement de terrain</i>
<i>Aléa</i>	<i>Faible</i>

1 Conditions d'occupation et d'utilisation du sol :

- 1.1 Sont exclus du domaine d'application de ce règlement les abris légers annexes de bâtiments d'habitation (abris de jardin, bûchers, etc.), ne dépassant pas 20 m² d'emprise au sol, sous réserve qu'ils ne soient pas destinés à l'occupation humaine et que leur construction n'aggrave pas les risques et n'en provoque pas de nouveau.

2 Prescriptions :

2.1 Pour les constructions nouvelles :

- 2.1.1 Aucun rejet d'eau ne sera effectué dans la pente :

2.1.1.1 Les eaux usées seront évacuées dans un réseau d'assainissement ;

2.1.1.2 Les eaux pluviales et les eaux collectées par drainage seront évacuées par canalisation étanche vers un réseau collectif ou un émissaire capable de les recevoir. Cette évacuation ne devra pas induire de contraintes supplémentaires (augmentation de l'érosion dans les exutoires naturels, saturation du réseau, déstabilisation des terrains situés en aval, ...).

3 Recommandations :

3.1 Pour les constructions nouvelles :

- 3.1.1 Les maîtres d'ouvrage pourront vérifier que les constructions répondent aux conclusions :

3.1.1.1 D'une étude géotechnique et hydrogéologique préalable à toute construction de plus de 20 m² d'emprise au sol, spécifiant les modalités de la construction du bâti (fondations, superstructures, ...), de l'adaptation des accès et du drainage des parcelles concernées par le projet.

3.1.1.2 D'une étude préalable de stabilité spécifiant les techniques à mettre en œuvre pour la stabilisation des terrassements.

3.2 Pour les constructions existantes :

3.2.1 Il est recommandé d'évacuer les eaux pluviales et les eaux collectées par drainage, par canalisation étanche vers un réseau collectif ou un émissaire capable de les recevoir. Cette évacuation ne devra pas induire de contraintes supplémentaires (augmentation de l'érosion dans les exutoires naturels, saturation du réseau, déstabilisation des terrains situés en aval).

3.2.2 Dans le cas de dispositifs d'assainissement autonome existants, il est recommandé d'adapter la filière afin de limiter au maximum les infiltrations dans le sol (création d'un lit filtrant drainé par exemple). Les effluents seront évacués par canalisation étanche vers un émissaire capable de les recevoir.

3.3 Il est recommandé que les maîtres d'ouvrage (commune, particuliers, etc.) surveillent régulièrement les réseaux d'eaux existants afin de s'assurer de leur étanchéité.

PLAN LOCAL D'URBANISME

- 1 - Rapport de présentation
 - 1.1 - Diagnostic territorial / Etat Initial de l'Environnement
 - 1.2 - Justification des choix
 - 1.3 - Évaluation Environnementale
- 2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- 3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- 4 - Règlements et documents graphiques
 - 4.1 - Règlement écrit**
 - 4.2 - Documents graphiques
- 5 - Annexes
 - 5.1 - Annexes Sanitaires
 - 5.2 - Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles
 - 5.3 - Autres Servitudes d'Utilité Publique
 - 5.4 - Autres annexes informatives



Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 2 février 2018
Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 27 septembre 2019
Déclaration de Projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2021
Modification Simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 24 septembre 2021
Révision Allégée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 24 mars 2022

Pour le Maire, l'Adjoint chargé de l'Urbanisme,
Maryvonne GRENIER



La zone UB correspond aux quartiers périphériques du centre-ville, dont la densité, au regard de l'accessibilité, des équipements et services publics existants, doit être optimisée.

A dominante d'habitat, il peut y être également accueilli des activités compatibles avec l'habitat et des équipements collectifs.

Afin de rapprocher les lieux de consommation courante et les lieux d'habitat, des espaces préférentiels pour l'implantation de commerces de détail et assimilés sont identifiés aux documents graphiques.

Des sous-secteurs, indicés « q », identifient les sites où seuls sont admis les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics, les hébergements ainsi que les activités de service liées à la santé.

Un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)* est délimité autour du périmètre réglementaire ANRU du Haut - Gap.

1 - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
HABITATION	
Logement	<p>Autorisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sous réserve d'être compatible avec l'OAP «Habitat» (qui détermine des objectifs en matière de densité, diversité, qualité d'usage, architecturale et paysagère des projets), - et, le cas échéant, sous réserve d'être compatible avec l'OAP de secteur (qui détermine les conditions particulières d'aménagement d'un secteur) - dans le cas d'intervention sur un bâti existant, sous réserve d'être compatible avec l'OAP «Préservation / valorisation du patrimoine bâti» <p>En zone UBq : interdit</p>
Hébergement	<p>Autorisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sous réserve d'être compatible avec l'OAP «Habitat» (qui détermine des objectifs en matière de densité, diversité, qualité d'usage, architecturale et paysagère des projets), - dans le cas d'intervention sur un bâti existant, sous réserve d'être compatible avec l'OAP «Préservation / valorisation du patrimoine bâti»
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	<p>Autorisé uniquement sur les «Linéaires d'Implantation Commerciale (LIC)» figurant au plan de zonage et dans les conditions précisées par l'OAP «Implantation commerciale» qui précise les activités admises et la taille maximale, en surface de vente, des établissements.</p> <p>En zone UB_q : interdit.</p>
Restauration	<p>Autorisé</p> <p>En zone UB_q : interdit</p>
Commerce de gros	Interdit

* Voir Dispositions générales

Dispositions particulières - Zone UB

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<p>Activités de services liées à la santé : autorisées.</p> <p>Activités de services dites «spécialisées, techniques ou supérieures» (voir dispositions communes à toutes les zones) : autorisées sauf en UB_q.</p> <p>Autres natures d'activités : autorisées uniquement sur les «Linéaires d'Implantation Commerciale (LIC)» figurant au plan de zonage et dans les conditions précisées par l'OAP «Implantation commerciale».</p>
Hôtel	Autorisé
Autre hébergement touristique	Autorisé sauf terrains de campings / caravanning et parcs résidentiels de loisirs.
Cinéma	Autorisé sauf en zone UB_q
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	Autorisés
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisés
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Salle d'art et de spectacles	Autorisé
Équipement sportif	Autorisé
Autre équipement recevant du public	Autorisé
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	Interdit
Entrepôt	Interdit
Bureau	Autorisé sauf en zone UB_q
Centre de congrès et d'exposition	Autorisé sauf en zone UB_q
AUTRES USAGES OU NATURES D'ACTIVITÉS	
PAPAG «Haut-Gap»	Sont interdites toutes constructions ou installations de plus de 30 m ² de surface de plancher.
Dépôts de toute nature (matériaux, déchets, véhicules...)	Interdits sauf ceux en lien avec les occupations ou utilisations du sol autorisées.
Affouillements, exhaussements et édification de murs de soutènements	Autorisés sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone, et sous réserve de la réglementation applicable.
Établissements / Activités pré existants, ne correspondant pas à la vocation de la zone.	Extension autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.

2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

Dispositions particulières - Zone UB

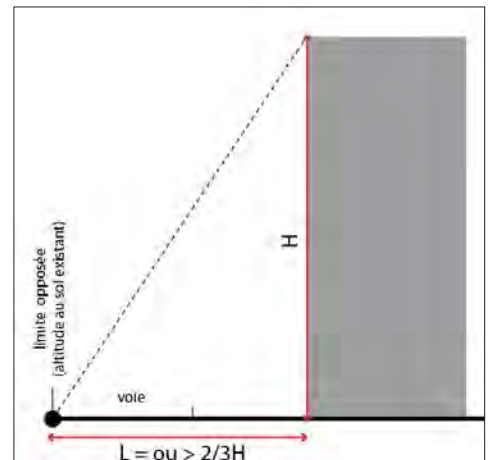
2.1.1 - Hauteur des constructions :

- ▶ En zone UB : il est privilégié la réalisation d'opérations sous forme d'immeuble, de gabarit R+3 à R+4, en fonction du contexte environnant (100m autour de l'opération, de part et d'autre de la voie).
 - Toiture en pente : H à l'égout = 15m et H max = 20m
 - Toiture terrasse : H à l'acrotère = 16m et H max = 18m
- ▶ Voir également les dispositions communes à toutes les zones.

2.1.2 - Emprise au sol des constructions : voir dispositions communes à toutes les zones

2.1.3 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies :

- ▶ Le long des voies suivantes : RN85, RN94
 - les constructions doivent être implantées, pour au moins 50% de la façade, à l'alignement ou le cas échéant en continuité des façades existantes, de façon à créer un ordre urbain semi-continu.
- ▶ Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées:
 - le cas échéant en continuité des façades existantes,
 - ou la distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point le plus proche de la limite opposée de la voie, à l'altitude du sol existant (L), ne pourra être inférieure à $L = \text{ou} > 2/3H$. Les retraits devront faire l'objet d'un traitement qualitatif particulier.
 - néanmoins, la possibilité de s'implanter à une distance autre, jusqu'en limite de voie pourra être étudiée en fonction de la configuration de la voie, de sa fonction, de la topographie, du contexte environnant et de la qualité du projet en tant que repère visuel marquant le quartier.
- ▶ Le long des autres emprises publiques : les constructions pourront être implantées jusqu'en limite de l'emprise publique.
- ▶ Voir également les dispositions communes à toutes les zones.



2.1.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

▶ En règle générale

La construction nouvellement édifiée peut être implantée jusqu'en limites séparatives.

▶ En limite d'une zone UC/AUc ou UD/AUd ou UH

La distance comptée horizontalement entre la construction projetée et la limite de la zone **UC/AUc**, **UD/AUd** ou **UH** qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

$$L > \text{ou} = H/2 \text{ et } L > \text{ou} = 3\text{m.}$$

Dans ce retrait, possibilité d'édifier des constructions d'une hauteur maximale de 4m.

▶ En limite d'une zone agricole A ou naturelle N

La distance comptée horizontalement entre la construction projetée et la limite de la zone agricole ou naturelle qui en est le plus rapprochée devra au moins être égale à 4m (le gabarit défini en limites ne s'applique pas dans ce cas) ou 2m pour les piscines y compris plage, margelle, dispositifs de soutènement terrasses...

Ce retrait devra être constitué de plantations (haies arbustives ou boisées par exemple), de manière à préserver et mettre en valeur la limite entre les espaces urbanisés et leur environnement agricole et naturel.

▶ En limite d'une zone à vocation d'activités UE/AUe

La distance comptée horizontalement entre la construction projetée et la limite de la zone UE/AUe qui en est le plus rapprochée devra au moins être égale à 4m.

Ce retrait devra être constitué de plantations denses (haies arbustives ou boisées par exemple), de manière à réduire ou éviter les nuisances pouvant être occasionnées (atténuation du bruit, préservation des vues...).

- ▶ Voir également les dispositions communes à toutes les zones.

2.1.5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : voir dispositions communes à toutes les zones

Dispositions particulières - Zone UB

2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : voir dispositions communes à toutes les zones

2.2.1 - Intégration dans le site / Nivellement / Soutènement : voir dispositions communes à toutes les zones

2.2.2 - Architecture, esthétique du projet : voir dispositions communes à toutes les zones

2.2.3 - Éléments techniques : voir dispositions communes à toutes les zones

2.2.4 - Toitures / Façades : voir dispositions communes à toutes les zones

2.2.5 - Clôtures :

Les clôtures seront constituées :

- d'éléments à claire-voie (« jour » égal ou supérieur à 3 cm),
- posés sur un mur bahut de 0,40m à 0,80m de hauteur (obligatoire «côté rue», non obligatoire sur les autres «côtés»),
- éventuellement doublés d'une haie vive,
- pour les équipements / espaces publics : de grille ou grillage rigide, éventuellement posé(e) sur un mur bahut de 0,40m à 0,80m de hauteur (obligatoire «côté rue», non obligatoire sur les autres «côtés»).

La hauteur des clôtures n'excédera pas 1,80m par rapport au niveau de la voie et 1,80m par rapport au terrain naturel.

- ▶ Voir également les dispositions communes à toutes les zones.

2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1 - Éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue (TVB) : voir dispositions communes à toutes les zones

2.3.2 - Coefficient d'imperméabilisation :

- ▶ Le coefficient d'imperméabilisation est limité à : 60% pour les projets à dominante «habitation» et 70% pour les autres types de projets.
- ▶ Voir également les dispositions communes à toutes les zones.

2.3.3 - Traitement paysager :

- ▶ Doivent faire l'objet d'un accompagnement paysager : les cheminements, voiries et espaces de stationnement ainsi que les limites séparatives de l'opération.
- ▶ Les espaces paysagers devront représenter au minimum 10% de la surface affectée à l'opération. Le traitement des limites et l'aménagement de l'interface voies / recul des constructions seront à privilégier.
- ▶ Une surface correspondant à 15m² par logement créé, sera affectée à la création d'un ou plusieurs espaces communs conviviaux de rencontre, de détente, d'aire de jeux ...
- ▶ Il sera planté au minimum un arbre de haute tige pour 150 m² de terrain. Pourront être décomptés les sujets existants maintenus.
- ▶ Voir également les dispositions communes à toutes les zones.

2.4 - Stationnement : voir dispositions communes à toutes les zones

3 - Équipements, réseaux : voir dispositions communes à toutes les zones

Le terrain / unité foncière (ensemble des parcelles cadastrales contiguës appartenant sans rupture au même propriétaire) est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

Pour mémoire, la demande de permis d'aménager peut ne porter que sur une partie d'une unité foncière (R441-1 du CU); la demande de permis de construire porte, elle, sur le «terrain» = unité foncière (R431-5 du CU).

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sous réserve et en complément du **Plan de Prévention des Risques Naturels** (PPRN) en vigueur.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent également sous réserve de la prise en compte, le cas échéant et dans un rapport de compatibilité, des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP), thématiques ou de secteur.

1 - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

Les articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme précisent les **5 catégories de destinations et 21 catégories de sous-destinations pour lesquelles il est possible de prévoir des règles différenciées**.

Changer de destination consiste à passer d'une destination à l'autre. Les évolutions d'affectation au sein d'une même catégorie ne relèvent pas d'un changement de destination.

Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal, sous réserve qu'ils représentent 30% au maximum de la surface de plancher globale. Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Exploitation agricole et forestière

Exploitation agricole

La sous-destination «exploitation agricole» recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

Par «exploitation agricole», il faut entendre l'ensemble des activités agricoles, ayant un caractère professionnel et exercées à titre principal :

- par nature : activité de production végétale ou animale,
- par relation : activités nécessairement et matériellement situées sur l'exploitation et exercées par les agriculteurs eux-mêmes à savoir :

a) les activités en prolongement de l'acte de production : transformation, conditionnement, commercialisation des produits animaux et végétaux de l'exploitation (production fromagère, jus, conserves...)

NB : la vente sur site des produits est une activité tenue pour agricole. En revanche, une installation dont l'objet principal est de vendre des articles agricoles produits dans un autre lieu est une activité commerciale.

b) les activités de support de l'exploitation agricole telles que : dressage et débouillage des chevaux, enseignement du dressage, chenil classé (plus de 10 chiens sevrés), agrotourisme et activité culturelle ou pédagogique autour de l'activité agricole (ferme auberge, chambre d'hôte, camping à la ferme, visite d'exploitation), production et, le cas échéant, commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de bio gaz, d'électricité et de chaleur par méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50% de matières provenant d'exploitations agricoles.

La détention, exclusivement par des particuliers éleveurs amateurs, de chevaux ou d'animaux en captivité d'espèces courantes non domestiques (sauvages), relativement faciles d'entretien et en nombre limité, est un élevage d'agrément.

Exploitation forestière

La sous-destination «exploitation forestière» recouvre les constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Elle recouvre également les maisons forestières et les scieries.

Dispositions communes à toutes les zones

Habitation

Logement

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».

La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs, ainsi que les annexes et locaux techniques liés au logement types garage, abri de jardin, piscine domestique...

Cette sous-destination recouvre également les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, les résidences mobiles relatives à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

Les hébergements à vocation touristique comprenant moins de 5 chambres, au total sur l'unité foncière quelle que soit la disposition des hébergements, sont rattachés à la sous-destination «logement». Au-delà, l'exploitant doit se conformer à la réglementation régissant les établissements recevant du public (ERP), ces établissements relèveront alors de la catégorie «hébergements hôteliers et touristiques».

Hébergement

La sous-destination «hébergement» recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. La sous-destination «hébergement» recouvre les constructions destinées à héberger un public spécifique notamment : les maisons de retraite (non médicalisées de type résidence senior ou médicalisées de type EHPAD), les résidences universitaires (publiques ou privées), les foyers de travailleurs et les résidences autonomie...

Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail

La sous-destination «artisanat et commerce de détail» recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

Elle recouvre tous les commerces de détail : voir ci-après la distinction «proximité» / «non proximité».

Elle recouvre également les activités artisanales suivantes, immatriculées au répertoire des métiers :

- métiers de l'alimentation et de fabrication tels qu'artisans de bouche / artisans d'art...;
- métiers de service à la personne tels que cordonniers, salon de coiffure, soins de beauté, blanchisserie, entretien et réparation de véhicules particuliers...
- métiers du bâtiment tels qu'artisan plombier, électricien..., qui par la nature de leur activité, ne relèvent pas de la sous-destination «industrie» ou «entrepôt» (voir ci-après).

Par commerce de détail de «proximité» : il faut entendre toutes activités commerciales/artisanales répondant à des besoins d'ordre quotidien ou hebdomadaire des ménages, et ne nécessitant pas l'usage systématique d'un véhicule motorisé pour assurer l'enlèvement du produit.

Relèvent de cette catégorie les commerces à dominante alimentaire (y compris artisans de bouche avec vitrine), les commerces d'équipement et service à la personne (prêt-à-porter et accessoires, chaussures, cosmétique-parfumerie, optique, salon de coiffure / bien-être, pharmacies/parapharmacies/articles médicaux, entretien et réparation de véhicules particuliers/ distribution de carburant, artisans d'art...), les commerces de produits légers en équipement du foyer (décoration, arts de la table, fleuriste, télécommunications, quincaillerie...), les commerces de biens culturels et de loisirs (librairies, disquaires, multimédia, jouets, articles de sport...) etc.

Par commerce de détail de «non proximité» : il faut entendre toutes activités commerciales/artisanales fréquentées de manière irrégulière par les ménages, et nécessitant en général l'usage d'un véhicule motorisé pour assurer l'enlèvement du produit (produits lourds et encombrants).

Relèvent par exemple de cette catégorie les commerces de produits encombrants en équipement du foyer(ameublement, électroménager, matériaux, jardinage, animalerie, piscines, concession / équipement automobile...).

Relèvent également de cette catégorie les «Drive» (points permanents de retrait par la clientèle d'achats au

Dispositions communes à toutes les zones

détail commandés par voie télématique, dont le retrait est organisé par accès en automobile).

*Pour mémoire : la sous-destination «artisanat et commerce de détail» est soumise à l'application de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) «Implantation commerciale» qui **détermine des secteurs et linéaires d'implantation préférentiels**. Voir pièce n°3 du dossier de PLU - «Orientations d'Aménagement et de Programmation» / «OAP implantation commerciale».*

Restauration

La sous-destination «restauration» recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration (ex : cantines scolaires) ou d'un équipement.

Commerce de gros

La sous-destination «commerce de gros» recouvre les constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

La sous-destination «activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle» recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de service ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exerce une profession libérale ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers.

Les activités de services sont soumises à l'application de l'OAP «implantation commerciale», et assimilées aux «commerces de détail de proximité», sauf pour les natures d'activités suivantes :

- activités liées à la santé autres que relevant d'un service/équipement public (praticiens du secteur médical, paramédical, médico-social, vétérinaire,...)
- activités dites «spécialisées», «techniques», «supérieures» telles que les activités juridiques, comptables et administratives spécialisées (avocat, notaire, huissier, cabinet comptable, publicité/communication, événementiel, traduction/interprétation, reprographie, centres d'appels...), activités d'architecture et d'ingénierie (architectes, géomètres, bureaux d'études et de contrôle, recherche et développement...)...

Hôtel

La sous-destination « Hôtel » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Autre hébergement touristique

La sous-destination « Autre hébergement touristique » recouvre les constructions autres que les Hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Relèvent également de cette catégorie les aires d'accueil de caravanes et camping-car, gîtes de plus de 5 chambres....

Cinéma

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L212.1 du code du cinéma et de l'image animée, accueillant une clientèle commerciale.

Dispositions communes à toutes les zones

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Entendre par «équipement d'intérêt collectif», une installation assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (ex: piscine...), réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée... Il est nécessaire d'examiner l'importance et la nature des équipements et moyens humains mis en œuvre pour distinguer un établissement d'intérêt collectif d'une activité de service.

Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires

La sous-destination «locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés» recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (ex : URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (ex : SNCF, régie de transports public...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics, commissariats, gendarmeries, casernes de pompiers....

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

La sous-destination «locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle.

Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Relèvent notamment de cette catégorie les aires de stockage et de traitement des déchets, stations d'épuration, station de potabilisation, fourrières automobiles, dépôts de transport en commun...

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

La sous-destination «établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale» recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Relèvent des «établissements d'enseignement» les constructions, installations, ouvrages (y compris leurs annexes et locaux techniques) destinés ou liés à l'enseignement ou à la formation professionnelle, technique ou pour adultes, débouchant sur l'obtention d'un diplôme national, d'un titre ou d'une certification de qualification professionnelle.

- Relèvent des «établissements de santé et d'action sociale» : les établissements publics ou privés assurant un accueil, service ou prestation dans le domaine médical, paramédical ou social (hôpitaux, cliniques, soins de suite / réadaptation, centres sociaux, médico-sociaux, médico-psychologiques, médico-éducatifs, hébergement d'urgence, accueil des demandeurs d'asile, réinsertion sociale...).

Salles d'art et de spectacles

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Les équipements « privés » relèvent de la sous-destination «activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle».

Équipements sportifs

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les

Dispositions communes à toutes les zones

piscines ouvertes au public...

Les salles de sport «privées» relèvent de la sous-destination «activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle».

Autres équipements recevant du public

La sous-destination «autres équipements recevant du public» recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination «équipement d'intérêt collectif et services publics».

Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage, accueil d'urgence...

Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

Industrie

La sous-destination «industrie» recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie.

Cette sous-destination recouvre les constructions / installations destinées aux activités susceptibles de générer des nuisances. Relèvent par exemple de cette catégorie : les ateliers de métallurgie / sidérurgie, les entreprises du secteur de la « chimie », les entreprises de travaux publics et génie civil, les carrosseries...

Cette sous-destination recouvre également que les constructions des entreprises artisanales du secteur de l'alimentaire, de la fabrication et de la construction ne relevant pas de la sous-destination «artisanat/commerce de détail».

Il sera ainsi nécessaire d'examiner l'importance et la nature des équipements utilisés ainsi que les nuisances pour le voisinage (pollution, bruit, mouvements de véhicules) pour distinguer si la construction relève de la sous-destination «industrie» ou de la sous-destination «artisanat/commerce de détail».

Entrepôt

La sous destination «entrepôt» recouvre les constructions destinées au stockage des biens (y compris marchandises, matériels ou véhicules) ou à la logistique.

Relèvent par exemple de cette catégorie : les locaux des sociétés de transport / logistique, les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne, les centres de données, les locaux de dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidence mobile de loisirs, les box / containers en vue de stockage....

Les locaux d'entreposage liés à un commerce, une industrie ou un établissement d'artisanat relèvent de ces destinations au titre de local accessoire, et non de la destination «entrepôt», lorsqu'ils représentent au plus 30% de la surface de plancher totale.

Bureau

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires (sièges sociaux).

Centre de congrès et d'exposition

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Autres usages des sols / natures d'activités

Tout autre usage des sols / nature d'activités doit être compatible avec la vocation de la zone, au regard des nuisances, notamment sonores, qu'ils peuvent engendrer, ou s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation

Dispositions communes à toutes les zones

à proximité d'autres installations.

Le règlement définit également des types d'activités pouvant être interdits ou autorisés sous conditions permettant la mise en œuvre du PADD ou pour des raisons de sécurité ou de salubrité en ce qui concerne les interdictions; pour tenir compte des circonstances locales en ce qui concerne les autorisations sous conditions.

- ▶ **Voir les dispositions particulières applicables par zone**
- ▶ **Voir le cas échéant «Pièce n°3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation»**

2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale d'une construction est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, à l'exclusion des seules cheminées.

La hauteur à l'égout d'une construction est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et l'égout. Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur à prendre en compte est celle de l'arête supérieure de l'acrotère. Les gardes-corps, éventuels éléments architecturaux et techniques doivent s'inscrire dans la hauteur maximale définie.

Par sol existant il faut considérer, à l'extérieur de chaque volume construit :

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

Les constructions devront s'inscrire à l'intérieur des plans parallèles définis, d'une part par la hauteur maximale autorisée et d'autre part, par le sol existant tel que défini ci-dessus.

Si les constructions de même nature et situées dans l'environnement immédiat du projet ont une hauteur supérieure à celles définies, la nouvelle construction pourra s'aligner sur la hauteur constatée, maximale ou moyenne, des bâtiments existants.

Dans une bande de 3m depuis la limite de la voie, la limite séparative ou la limite de la zone constructible, tout ouvrage ne constituant pas de surface de plancher ou d'emprise au sol ne pourra dépasser une hauteur maximale de 1.80m par rapport au sol existant (ex : brise-vue, claustra...).

Dans tous les cas, pour prendre en compte le contexte environnant, **la hauteur des constructions pourra être limitée** (par exemple : configuration de la parcelle, topographie, promiscuité, vues / ensoleillement à préserver, abords d'une construction particulière, etc).

Les dispositions communes et particulières précisées dans chaque zone peuvent ne pas s'appliquer :

- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas d'extension au sol, réfection ou adaptation de constructions pré-existantes à la date d'approbation du présent PLU.

▶ **Voir également les dispositions particulières applicables par zone : pour l'application de ces dispositions, considérer «R» comme le niveau de l'entrée principale de la construction.**

2.1.2 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, sauf élément de modénatures (ex: bandeaux, corniches...) et débords et surplombs de moins d'un mètre.

L'emprise au sol comprend : l'épaisseur des murs, les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement, les constructions non totalement closes (ex : auvents, abris de voiture..), soutenues par des poteaux ou des supports intégrées à la façade, les prolongements extérieurs des niveaux de constructions en saillie de la façade (ex : balcons, oriels, coursives...), les rampes d'accès aux constructions, les bassins de piscines, et les bassins de rétentions maçonnés, les terrasses surélevées par rapport au terrain naturel.

- ▶ Non réglementé sauf dispositions particulières applicables par zone et sous réserve :
 - du Plan de Prévention des Risques en vigueur,

Dispositions communes à toutes les zones

- de l'article «2.3.2 - Coefficient d'imperméabilisation» applicable par zone.

2.1.3 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Par «*emprise publique*», il faut entendre tout espace public qui ne peut être qualifié de voie. Constituent ainsi des emprises publiques les cours d'eau domaniaux, les places, jardins et parcs publics, parking public...

Par «*voie*», il faut entendre toute emprise, qu'elle soit publique ou privée, permettant de circuler et/ou desservir plusieurs terrains, constructions ou installations, quelque soit sa fonction (piétonne, cycliste, route, chemin, voie ferrée...), et y compris ses dépendances (talus, accotements, dispositifs de sécurité, mobilier urbain...).

Par «alignement», il faut entendre la limite entre le domaine privé et le domaine public routier existant ou futur (ER).

Pour l'application de ces dispositions, ne sont pas pris en compte les saillies / débords de toitures de moins d'un mètre.

Pour mémoire, les ouvrages en saillie sur le domaine public sont soumis à autorisation préalable et doivent se conformer aux prescriptions du gestionnaire du domaine public.

Pour des motifs de sécurité ou en raison de la spécificité topographique du terrain, les murs de soutènement pourront être édifiés jusqu'en limite des voies et emprises publiques.

Dans tous les cas, pour prendre en compte le contexte environnant, **des retraits, ou discontinuités bâties, pourront être admis ou imposés** (par exemple : configuration de la parcelle, topographie, vues / ensoleillement à préserver, voie étroite, sécurité / visibilité aux abords des voies et carrefour, etc).

Il pourra également être imposé que les portes et portails des locaux à usage de garage soient positionnés en recul de l'alignement afin d'éviter le débordement des véhicules sur la voie publique pendant les opérations d'ouverture ou de fermeture.

▶ **Voir également les dispositions particulières applicables par zone.**

Les dispositions communes et particulières précisées dans chaque zone peuvent ne pas s'appliquer :

- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- quand le terrain est bordé par plusieurs voies ou emprises publiques,
- dans le cas d'extension, réfection ou adaptation de constructions pré-existantes à la date d'approbation du présent PLU.

2.1.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Dans tous les cas, pour prendre en compte le contexte environnant, **des retraits, ou discontinuités bâties, pourront être admis ou imposés** (par exemple : configuration de la parcelle, topographie, promiscuité, vues / ensoleillement à préserver, abords d'une construction particulière ou d'un tissu bâti moins dense, etc).

Il pourra être imposé que les façades latérales ne présentent pas d'ouvertures afin de permettre l'adossement ou l'implantation à proximité d'une construction future.

Dans tous les cas, pour des motifs de sécurité ou de caractéristiques techniques du projet, les murs de soutènement pourront être édifiés jusqu'en limites séparatives.

Toute construction nouvelle devra être implantée à au moins 6m du bord d'un cours d'eau (pris à partir du haut de la berge).

▶ **Voir également les dispositions particulières applicables par zone.**

Les dispositions communes et particulières précisées dans chaque zone, peuvent ne pas s'appliquer :

- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- dans le cas d'extension, réfection ou adaptation de constructions pré-existantes à la date d'approbation du présent PLU.

2.1.5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour des motifs d'accessibilité, de sécurité ou d'éclairage minimal, un recul au moins égal à 4m pourra être exigé entre deux constructions.

▶ **Voir également les dispositions particulières applicables par zone.**

*Voir lexique

Dispositions communes à toutes les zones

2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

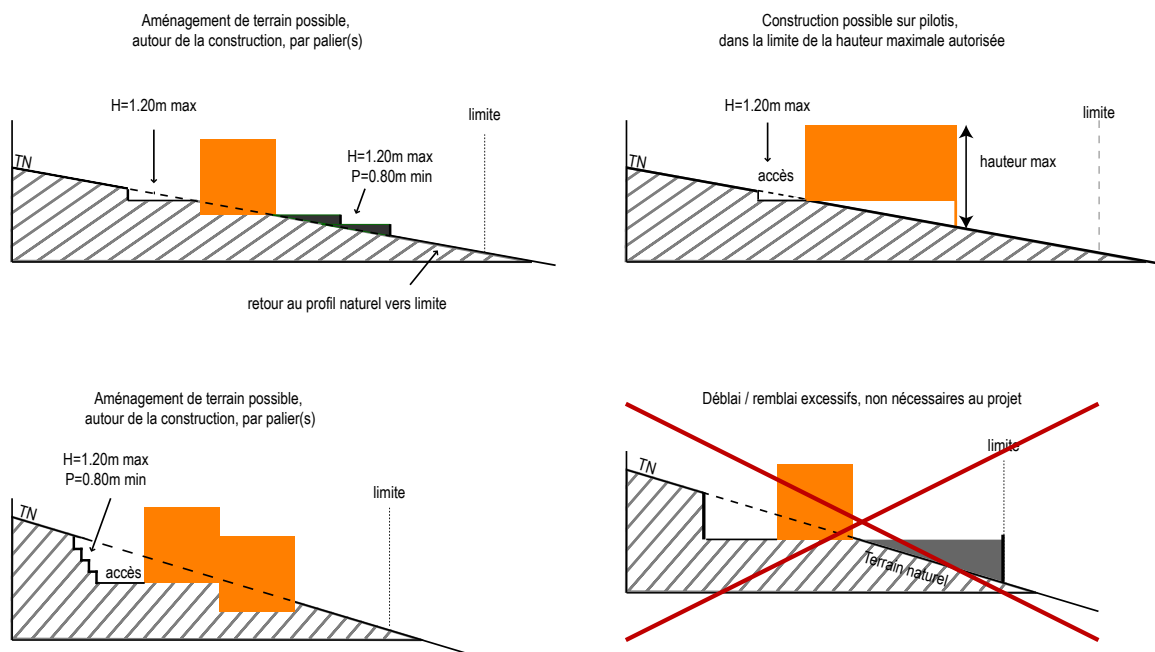
Pour mémoire, conformément au Code de l'Urbanisme : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le pétitionnaire se référera également, utilement, aux dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives, en fonction des projets, à la qualité urbaine, architecturale et paysagère des opérations.

2.2.1 - Intégration dans le site / Nivellement / Soutènement

Les constructions nouvelles doivent s'adapter et s'intégrer à la configuration du terrain naturel. Les mouvements de terrains (remblais / déblais) seront limités au maximum, ils devront être équilibrés et être justifiés d'un point de vue géo-technique, ou de sécurité.

Des adaptations du terrain et dispositifs de soutènement pourront être admis aux abords immédiats de la construction, dans le respect du profil naturel du terrain. Ils devront être traités en terrasses, par palier de 1,20m maximum de hauteur (ou 1,60m pour les terrains dont la pente est égale ou supérieure à 40%), et 0,80m minimum de profondeur. Dans tous les cas, un retour au profil du terrain naturel sera assuré en limites.



Les éventuels dispositifs de soutènement*devront faire l'objet d'un traitement qualitatif assurant leur insertion paysagère (dissimulation végétale, matériau, teinte / couleur...).

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer:

- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas d'extension, réfection ou adaptation de constructions pré-existantes à la date d'approbation du présent PLU,
- aux voiries rendues nécessaires par le projet, dans la limite d'une hauteur maximale de 2m (y compris en limites).

2.2.2 - Architecture, esthétique du projet

La volumétrie, les rythmes d'architecture, les couleurs générales et le choix des matériaux doivent être étudiés au regard du contexte environnant et concourir à l'intégration du projet dans son environnement.

Les travaux réalisés sur un bâtiment existant doivent respecter les spécificités architecturales (rythme et proportion des ouvertures, matériaux...) qui constituent son intérêt esthétique et patrimonial.

Le pétitionnaire se référera utilement à l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) «Préservation

* Voir Lexique

Dispositions communes à toutes les zones

/ valorisation du patrimoine bâti» qui traite des interventions dans le cadre de réhabilitation ou d'extension mais aussi plus particulièrement des bâtiments repérés au titre de leur intérêt architectural, patrimonial ou historique.

Si la surélévation de l'immeuble est autorisée conformément aux dispositions relatives à la hauteur des constructions, celle-ci doit s'insérer dans la ligne globale formée par les toitures voisines.

2.2.3 - Éléments techniques

Les climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudière, conduits de fumée, extracteurs, câbles, équipements d'infrastructure ne doivent pas être en saillie sur la façade principale ou visible depuis l'espace public et seront, dans tous les cas, dissimulés au mieux.

Les cuves de stockage, antennes, machineries d'ascenseurs et stockages divers devront faire l'objet de mesures visant à assurer leur insertion dans le site et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

Les coffrets techniques (électricité, gaz...) et boîtes aux lettres individuelles seront intégrés dans la façade de la construction ou dans un mur de clôture.

Les locaux techniques ou de stockage des déchets indépendants, à l'exception des mobiliers enterrés ou semi-enterrés, doivent être réalisés de façon à réduire leur impact visuel, et dissimulés par un dispositif de type murets, panneaux à claire-voie, élément végétal...

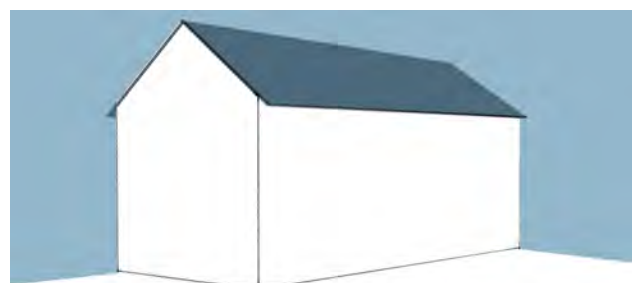
Il devra également être recherché des solutions techniques permettant de minimiser les nuisances sonores des équipements bruyants.

Les équipements solaires, thermiques et/ou photovoltaïques devront être mis en œuvre dans le plan de la façade ou de la toiture. Pour ce type de projet, le pétitionnaire pourra utilement se référer au guide «*Solaire et Habitat - l'intégration des équipements dans les Hautes-Alpes*».

2.2.4 - Toitures / Façades

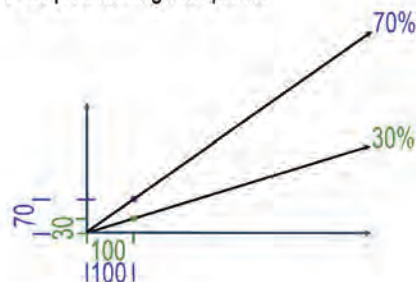
Toutes les façades des constructions et de leurs annexes doivent bénéficier d'un même degré de finition. Il sera évité l'emploi de textures trop salissantes (enduits très rugueux), de teintes trop claires ou trop vives.

De manière générale (hormis en zone UE), il est privilégié des toits à 2 pentes minimum, avec faitage dans le sens de la longueur. La pente sera comprise entre 30 et 70%.



Toiture à 2 pans. Faitage dans le sens de la longueur

Calcul de pourcentage de pente



La pente et les caractéristiques de la toiture devront permettre d'assurer toute sécurité en cas de chute de neige (arrêts neige, décharge de toit...).

Il pourra être autorisé, exceptionnellement, d'autres formes de toiture dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine ou pour des préoccupations environnementales.

Les débords de rive d'égoûts seront de 0,50m au minimum. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'implantation en limite séparative ou en zone UE/AUe.

Les couvertures dont l'aspect extérieur s'apparente aux matériaux suivants sont interdites : tôles ondulées, plaques de fibro-ciment.

Les dispositions communes et particulières éventuellement précisées dans chaque zone peuvent ne pas s'appliquer :

- aux ouvrages annexes nécessaires au bon fonctionnement des bâtiments (transformateurs, postes de relevage, etc...),
- aux constructions «légères» (ex: véranda, abri de jardin...),

Dispositions communes à toutes les zones

- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas d'extension, réfection ou adaptation de constructions pré-existantes à la date d'approbation du présent PLU.

► Voir également les dispositions particulières applicables par zone.

2.2.5 - Clôtures*

Par souci d'homogénéité, une couleur spécifique ou un type de clôture, déjà présent dans l'environnement, pourront être imposés. Les clôtures façonnent et s'inscrivent dans le paysage commun et partagé que constitue, notamment, la rue. Il devra ainsi être recherché une unité/cohérence avec le contexte environnant. Il sera évité les enduits épais talochés trop structurés (propices au salissement), les teintes trop claires ou trop vives.

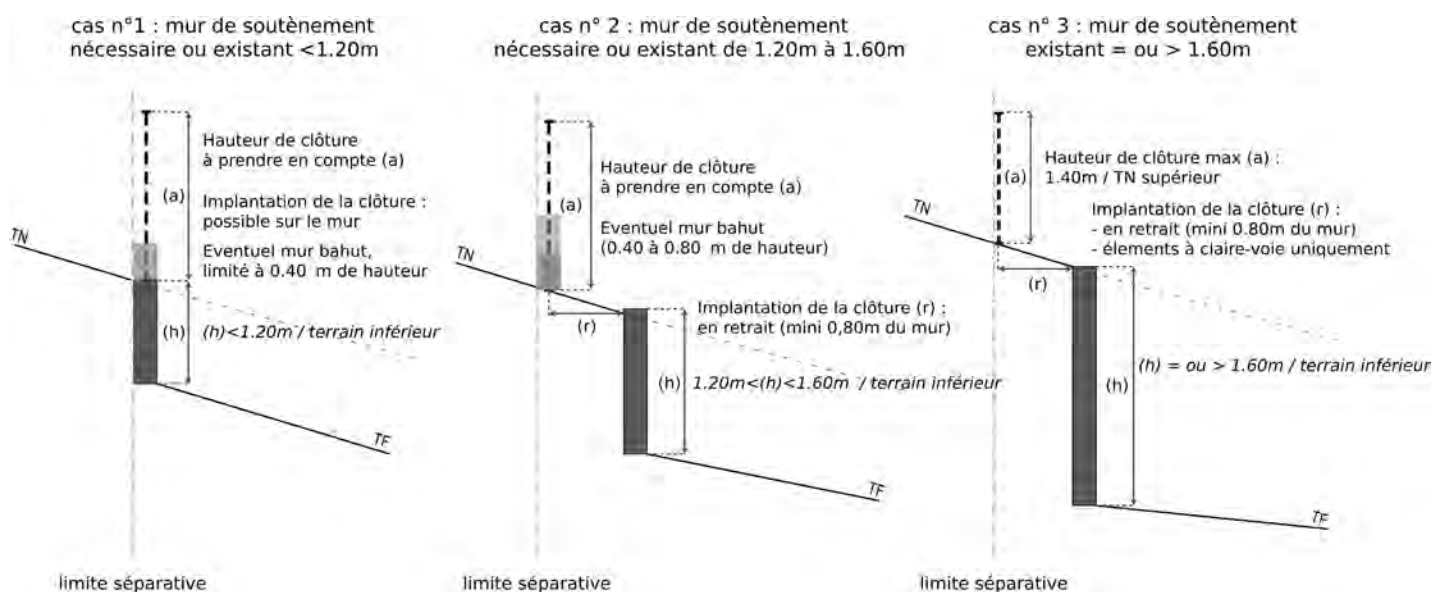
Les dispositions suivantes s'appliquent sous réserve du Plan de Prévention des Risques approuvé le 23 novembre 2007.

En cas de pente, les clôtures doivent être à redans*.

Aux abords de la «trame verte et bleue», les clôtures doivent être perméables et permettre le passage de la petite faune. Plus particulièrement aux abords des cours d'eau, les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux ni à leur expansion en cas de crue.

Les clôtures dont l'aspect extérieur s'apparente aux matériaux suivants sont interdites : tôle, toile / filet /haie plastique, faïence, plaques de béton, parpaings bruts.

En cas de mur de soutènement, nécessaire au projet ou existant, l'implantation de la clôture respectera les principes suivants:



Les prescriptions de hauteur des clôtures pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités...).

Dans le cadre de la reconstruction ou restauration d'une clôture ancienne, ou du raccordement à une clôture existante présentant un intérêt patrimonial, l'aspect et la hauteur de la nouvelle clôture devra s'inspirer de l'existant.

► Voir également les dispositions particulières applicables par zone.

2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1 - Éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue (TVB)

Une sur-trame au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme permet d'identifier et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (et paysager), notamment pour la préservation, le

* Voir Lexique

Dispositions communes à toutes les zones

maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

▶ Concernant les éléments identifiés au titre de «zones humides» et «bordures de cours d'eau / plaines alluviales»:

Les affouillements et les exhaussements, les dépôts divers et tous travaux contrariant le régime hydrologique existant, sont interdits, à l'exception des constructions et installations, travaux ou aménagements soumis à des conditions particulières suivantes :

- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables, mobilier destiné à l'accueil ou l'information du public, postes d'observation de la faune ...);
- les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- les installations d'intérêt général ou celles déclarées d'utilité publique, liées à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

▶ Concernant les éléments identifiés au titre de «corridor» et de «haie»

Les corridors et haies identifiés au document graphique doivent être préservés.

A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus de manière à préserver la fonctionnalité de ces ensembles. Des aménagements pourront être admis sous réserve d'être compensés par des plantations, sur l'opération, restituant ou améliorant la fonctionnalité écologique et paysagère initiale.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation de ces éléments.

De plus, les canaux d'arrosage ou de dérivation hydraulique et rigoles sont assimilés à des cours d'eau non domaniaux dont l'entretien appartient aux propriétaires riverains. Leur modification, suppression ou obstruction est strictement interdite.

2.3.2 - Coefficient d'imperméabilisation

Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre la surface imperméabilisée et la surface du terrain support du projet.

La surface imperméabilisée comprend l'ensemble des emprises au sol des constructions (bâtiments, piscines...) ainsi que toutes surfaces affectées aux voiries, espaces de stationnement, ou autres... revêtues par un dispositif ne permettant pas l'infiltration des eaux dans le sol.

Peuvent être décomptés de la surface imperméabilisée:

- 30% des surfaces aménagées en murs végétalisés,
- 50% des surfaces dédiées aux voiries, cheminements et autres espaces ouverts au public si revêtement perméable (aménagements type evergreen, matrice de graviers, résines drainantes...).
- 50% des toitures végétalisées (épaisseur minimale du substrat de 0,10m),
- 50% des espaces verts ou paysagers aménagés «hors sols» (profondeur minimale de 0,80m),
- 50% des terrasses ajourées.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou services publics.

▶ **Voir également les dispositions particulières applicables par zone.**

Les dispositions communes et particulières précisées dans chaque zone peuvent ne pas s'appliquer :

- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- dans le cas d'extension, réfection ou adaptation de constructions pré-existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Dispositions communes à toutes les zones

Exemple de calcul pour un coefficient d'imperméabilisation limité à 60%

Projet sur un terrain (classé en zone constructible) de 1200 m², emprise au sol du bâti = 350 m², surface des revêtements non perméables, par exemple enrobé (voirie / stationnement) = 470 m².

La surface imperméabilisée est donc de $350 + 470 = 820$ m² soit 68% de la surface globale de l'opération.

Le projet met en œuvre : 120 m² de toiture végétalisée, 80 m² de cheminement en matrice de graviers, et 60 m² de murs végétalisés.

Sont déduits de la surface imperméabilisée :

- 50% des surfaces des toitures végétalisées soit 60 m²,
- 50% des revêtements perméables (graviers) soit 40 m²,
- 30% des surfaces des murs végétalisés soit 20 m².

La surface imperméabilisée finale est donc de $820 - 60 - 40 - 20 = 700$ m², soit un coefficient de 58,3%, compatible avec l'objectif défini.

2.3.3 - Traitement paysager

Les espaces paysagers sont constitués par un ensemble composite de végétaux, plantes, arbustes à développement moyen, arbres de hautes tiges... présentant un taux de couverture d'au moins 50% du sol. Sont encouragés les aménagements diversifiés (arbustes, sujets à haut développement mais aussi compositions minérales...)

Ne sont pas considérés comme espaces paysagers mais comme espaces verts les pelouses seules, les bandes enherbées, les plantations d'arbres isolés ou alignement en accompagnement des cheminements...

Les arbres et massif de hautes tiges, canaux, fossés, talus, terrasses naturelles existants... doivent être maintenus et entretenus afin de préserver leur fonctionnement écologique, biologique et leur caractère paysager et patrimonial.

Les constructions, les aménagements, les travaux réalisés, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction pourra être admise sous réserve d'être compensée, sur l'opération, par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation de ces éléments paysagers.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation de ces éléments paysagers.

Les haies, clôtures végétales et autres espaces plantés seront panachés et constitués de diverses essences locales. Une implantation en quinconce (ou «à coulisse») sera privilégiée. Les espèces persistantes représenteront au maximum 1/3 des compositions.

Les plantations, en accompagnement d'un aménagement hydraulique (type noue / bassin rétention...), doivent être constituées d'essences adaptées et résistantes à la fois à la sécheresse et à l'immersion.

En façade de voie(s), l'aménagement paysager sera particulièrement soigné et devra être entretenu régulièrement.

► Voir également les dispositions particulières applicables par zone.

Les dispositions communes et particulières précisées dans chaque zone peuvent ne pas s'appliquer :

- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas d'extension, réfection ou adaptation de constructions pré-existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Dispositions communes à toutes les zones

2.4 - Stationnement

Lorsqu'il est imposé la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

Le stationnement ainsi que les espaces de manœuvre nécessaires aux véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les dimensions des places sont au minimum de 5,00 m pour la longueur et de 2,50 m pour la largeur.

Les rampes d'accès ou de sortie des parcs de stationnement en sous-sol doivent avoir à leur jonction avec le domaine public, une partie plane de 4 m de largeur avec une pente maximale de 5 %.

Le calcul des places de stationnement nécessaires à l'opération sera arrondi à l'unité inférieure en dessous de 0,5 et à l'unité supérieure pour 0,5 et au-dessus.

Les aires de stationnement en plein air, au delà de 1000m² de surface, doivent être fractionnées en plusieurs unités et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller de la place de stationnement à la construction / installation en toute sécurité.

Les aires de stationnement aménagées en «silos» devront faire l'objet d'un traitement qualitatif permettant leur intégration paysagère (façades végétalisées ou habillées par exemple).

Dans les cas de transformation, d'extension, de reconstruction après sinistre ou changement de destination des constructions existantes, seules sont prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération, sans résorption le cas échéant du déficit existant.

Par exemple : soit un bâtiment existant de 2 logements (150m² de surface de plancher) n'offrant pas de stationnement. Déficit existant : 2 places. Projet : création de 2 logements supplémentaires : besoin en stationnement calculé sur les 2 nouveaux logements seulement soit 2 emplacements. Le maître d'ouvrage n'est pas tenu de réaliser les places qui manquaient avant le dépôt du projet.

Les surfaces de plancher, dont la destination ou l'affectation sera modifiée, seront soumises aux règles de leur nouvelle affectation, sans résorption le cas échéant du déficit existant.

Les bâtiments à usage d'habitation collective, industriel ou tertiaire, service public devront prévoir des installations de recharge pour les véhicules électriques et hybrides selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur.

Dispositions communes à toutes les zones

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	Le stationnement ainsi que les espaces de manœuvre nécessaires aux véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
Exploitation forestière	
HABITATION	
Logement	<ul style="list-style-type: none"> ▶ <u>Toutes zones</u>, pour les opérations de logements collectifs: <ul style="list-style-type: none"> - les espaces destinés au stationnement des vélos doivent être sécurisés, de préférence individualisés, couverts, éclairés et facilement accessibles. Les dispositifs visiteurs pourront être aménagés aux abords de la construction. - sauf impossibilité technique justifiée, au minimum 50% des places réalisées seront enterrées, semi-enterrées, intégrées au volume principal du bâtiment, ou regroupées dans un parking à étage(s). ▶ <u>En zone UA1</u> : 1 place et 1 emplacement «cycle» (1.5m²) par logement ▶ <u>En zone UA2, UA3 et UB</u> : <ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour 75m² de surface de plancher (avec 1 place au minimum par logement) + 1 place «visiteurs» pour 10 logements, - 1 emplacement «cycle» (1.5m²) par logement + dispositif «visiteurs» = 1 emplacement pour 10 logements ▶ En zones UA1 et UA3, ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer dans les cas de création de logements supplémentaires dans le volume existant de la construction initiale. ▶ <u>UC/UD/UH : habitat collectif</u> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour 50m² de surface de plancher + 1 place «visiteurs» pour 5 logements, ou 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État, - 1 emplacement «cycle» (1.5m²) par logement + dispositif «visiteurs» = 1 emplacement pour 10 logements ▶ <u>UC/UD/UH : habitat individuel / intermédiaire</u> : <ul style="list-style-type: none"> - 2 places par logement, assurées sur la parcelle privative + 1 place «visiteurs» pour 3 logements, ou 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État. <p>Dans le cadre d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, un parc de stationnement commun pourra être proposé.</p>
Hébergement	- 1 place pour 5 places d'hébergement, ratio pouvant être éventuellement diminué si une offre satisfaisante de stationnement ouvert au public peut être mobilisée à proximité de l'opération.
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	
<p>Il pourra être imposé l'aménagement d'aires de livraisons, disposant d'accès adaptés (sur la base de 13m*3m par place).</p> <p>L'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement d'un commerce soumis à autorisation d'exploitation commerciale ne pourra excéder la totalité de la surface de plancher affectée au commerce.</p>	
Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> ▶ <u>En zone UA1</u> : pas d'obligation. ▶ <u>En zone UA2 et UA3</u> : 1 place pour 75 m² de surface de plancher ▶ <u>Autres zones</u> : 1 place pour 30m² de surface de plancher

Dispositions communes à toutes les zones

Restauration	<ul style="list-style-type: none"> ▶ <u>En zone UA1</u> : pas d'obligation. ▶ <u>En zone UA 2 et UA3</u> : 1 place pour 75 m² de surface de plancher. ▶ <u>Autres zones</u> : 1 place pour 20 m² de surface de plancher.
Commerce de gros	- 1 place pour 100 m ² de surface de plancher.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<ul style="list-style-type: none"> ▶ <u>En zone UA1</u> : pas d'obligation. ▶ <u>En zone UA 2 et UA3</u> : 1 place pour 75 m² de surface de plancher. ▶ <u>Autres zones</u> : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.
Hébergement hôtelier et touristique	<ul style="list-style-type: none"> - 2 places pour 3 chambres, - 1 aire d'autocar pour tout projet de plus de 1000 m² de surface de plancher.
Cinéma	- 1 place pour 5 fauteuils, ratio pouvant être éventuellement diminué si une offre satisfaisante de stationnement ouvert au public peut être mobilisée à proximité de l'opération.
ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS	
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	<ul style="list-style-type: none"> ▶ <u>En zone UA</u> : les besoins en stationnement seront adaptés à l'opération et assurés en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. ▶ <u>Autres zones</u> : - 1 place pour 75 m² de surface de plancher, ratio pouvant être éventuellement diminué si une offre satisfaisante de stationnement ouvert au public peut être mobilisée à proximité de l'opération.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<ul style="list-style-type: none"> ▶ <u>En zone UA</u> : les besoins en stationnement seront adaptés à l'opération et assurés en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. ▶ <u>En zone UB</u> : - 1 place pour 75 m² de surface de plancher, ratio pouvant être éventuellement diminué si une offre satisfaisante de stationnement ouvert au public peut être mobilisée à proximité de l'opération, - 1 emplacement «cycle» (1.5m²) pour 150m² de surface de plancher. ▶ <u>Autres zones</u> : - 1 place pour 50 m² de surface de plancher, ratio pouvant être éventuellement diminué si une offre satisfaisante de stationnement ouvert au public peut être mobilisée à proximité de l'opération, - 1 emplacement «cycle» (1.5m²) pour 150m² de surface de plancher.
Salles d'art et de spectacles	<ul style="list-style-type: none"> ▶ <u>En zone UA</u> : les besoins en stationnement seront adaptés à l'opération et assurés en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. ▶ <u>Autres zones</u> : - 1 place pour 75 m² de surface de plancher, ratio pouvant être éventuellement diminué si une offre satisfaisante de stationnement ouvert au public peut être mobilisée à proximité de l'opération.
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	

Dispositions communes à toutes les zones

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	
Il pourra être imposé l'aménagement d'aires de livraison, disposant d'accès adaptés (sur la base de 13m*3m par place).	
Industrie	- 1 place pour 150 m ² de surface de plancher.
Entrepôt	
Bureau	<ul style="list-style-type: none">▶ <u>En zone UA1</u> : pas d'obligation.▶ <u>Autres zones</u> :<ul style="list-style-type: none">- 1 place pour 50 m² de surface de plancher, ratio pouvant être éventuellement diminué si une offre satisfaisante de stationnement ouvert au public peut être mobilisée à proximité de l'opération.
Centre de congrès et d'exposition	Les besoins en stationnement seront adaptés à l'opération et assurés en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
AUTRES USAGES OU NATURES D'ACTIVITÉS	
Les besoins en stationnement seront adaptés à l'opération et assurés en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.	

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer dans les cas de réhabilitation, changement de destination ou d'extension d'un bâtiment existant.

3 - Équipements, réseaux

3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par une servitude de passage telle que prévue par le Code Civil.

Les accès* et voies de desserte doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas gêner la circulation publique et à ne pas compromettre la sécurité.

Les caractéristiques des accès et voies (largeur, nombre d'implantation, plantations d'arbres, stationnement longitudinal...) doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte permettant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, la collecte des déchets, le déneigement (pente maximale 15%).

La largeur des accès et voies ne doit pas être inférieure à 4 mètres et devra être adaptée à l'importance de l'opération (habitat collectif, lotissement, voie ouverte à la circulation publique...).

Une largeur de voie ponctuellement inférieure à 4 mètres hors obstacle, pourra être autorisée pour des changements de destination ou des opérations de densification visant à créer des logements, dans le cadre d'une extension limitée d'une construction à usage d'habitation ou dans le cadre de l'urbanisation d'une «dent creuse»*.

Les modes de déplacements doux (piétons et cyclables) devront être pris en compte et adaptés à l'importance de l'opération.

Il devra être recherché la perméabilité et la connexion des opérations / des quartiers entre eux, tous modes de déplacements confondus.

Les accès aux zones agricoles ou naturelles devront être maintenus et permettre la circulation des engins d'exploitation.

Le pétitionnaire devra prendre en compte les règlements de voirie publique en vigueur et obtenir l'autorisation d'accès (permission de voirie) de chaque gestionnaire concerné.

3.2 - Desserte par les réseaux

Toute opération doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière.

* Voir lexique

Dispositions communes à toutes les zones

3.2.1 - Eau potable / Défense Incendie

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution existant.

En l'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, il pourra être utilisée une source privée qui devra être déclarée en mairie (au plus tard 1 mois avant le début des travaux), faire l'objet d'un suivi qualitatif et rejetée dans le réseau public d'assainissement existant le cas échéant.

En fonction de l'importance de l'opération et des caractéristiques du réseau existant, un dispositif de stockage destiné à la défense incendie pourra être imposé.

3.2.2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines, selon les prescriptions du gestionnaire de réseau.

Le raccordement des constructions pré-existantes au réseau public collectif est obligatoire dans les 2 ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

Tout rejet ne pourra être évacué dans les réseaux publics qu'après avoir subi un traitement approprié pour le décharger de toute substance nuisible. Le cas échéant, une convention de déversement pourra être conclue entre la ville de Gap et les entreprises industrielles, artisanales et tertiaires lors de l'instruction du permis de construire, autorisant sous réserves, le rejet dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau collectif, toute opération devra disposer d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et mise en œuvre selon les prescriptions du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) ou de la Police de l'Eau.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le cas échéant, les prescriptions du Plan de Prévention des Risques en vigueur devront être strictement respectées.

3.3.3 - Eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales existant par des canalisations souterraines, selon les prescriptions du gestionnaire de réseau.

En cas de réseau séparatif, les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées et inversement.

En fonction de l'importance de l'opération, de la surface imperméabilisée et des caractéristiques du réseau, un dispositif de rétention, permettant de réguler le débit de fuite vers le réseau, pourra être imposé.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau public :

- les eaux pluviales pourront être recueillies et infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération en fonction des caractéristiques de l'immeuble, de la parcelle et du sol, au moyen de dispositifs adaptés (puisards, noues, bassin de rétention...) conformes aux réglementations en vigueur.
- pour les locaux d'activité, l'infiltration pourra être subordonnée à un pré-traitement (séparateur d'hydrocarbures ...).

Les canaux, rus et fossés de bord de route doivent être préservés et entretenus.

Cas particulier des piscines : les eaux de vidanges peuvent être déversées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel sous réserve de la neutralisation des agents désinfectants et d'une régulation du débit pour ne pas saturer le milieu. Les eaux de nettoyage de filtre doivent être renvoyés vers le réseau des Eaux Usées.

Le cas échéant, les prescriptions du Plan de Prévention des Risques en vigueur devront être strictement respectées.

Toute demande d'autorisation de rejet dans les réseaux pluviaux des routes doit être accompagnée d'une description de la zone de projet ainsi que des dispositions prises pour maîtriser l'impact sur les ouvrages publics. Ce descriptif devra notamment permettre d'apprécier les éléments qui conditionnent le débit des eaux de ruissellement (superficie, pente, nature des sols, taux d'imperméabilisation, couverture végétale, etc ...).

Dispositions communes à toutes les zones

3.3.4 - Électricité, télécommunications

Les branchements électricité et télécommunications devront être établis en souterrain, y compris au sein des opérations d'ensemble. Cette obligation est étendue aux projets de réhabilitation de bâtiments existants.

Concernant la télédiffusion, tout immeuble doit être équipé soit d'une antenne collective soit d'un branchement à un réseau câblé.

3.3.5 - Propreté urbaine

Toute opération devra mettre en œuvre des dispositifs destinés au stockage à la collecte des déchets selon les prescriptions du service gestionnaire.

3.3.6 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

La couverture exhaustive du territoire en réseaux et services haut et très haut débit doit être favorisée de même que le déploiement d'infrastructures neutres et mutualisées.

Toute opération devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures (fourreaux, chambre...) adaptées pour le raccordement aux réseaux de communication électronique haut et très haut débit (et notamment la fibre optique) existants ou à venir, et ce jusqu'à l'intérieur des logements ou locaux professionnels.

Le raccordement au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Il devra être recherché les possibilités de mutualiser toute nouvelle infrastructure fixe ou mobile, qu'il s'agisse de fourreaux, de pylônes ou de la partie terminale des réseaux en fibre optique, en zone très dense comme en dehors.

Le pétitionnaire pourra utilement se référer au Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) des Hautes-Alpes, qui traite notamment de la desserte des zones d'habitations et d'activités.

PLAN LOCAL D'URBANISME

1 - Rapport de présentation

- 1.1 - Diagnostic territorial / Etat Initial de l'Environnement
- 1.2 - Justification des choix
- 1.3 - Évaluation Environnementale

2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

4 - Règlements et documents graphiques

- 4.1 - Règlement écrit
- 4.2 - Documents graphiques

5 - Annexes

- 5.1 - Annexes Sanitaires
- 5.2 - Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles
- 5.3 - Autres Servitudes d'Utilité Publique
- 5.4 - Autres annexes informatives

Approbation : DCM du 02/02/2018
Modification n°1 : DCM du 27/09/2019
Déclaration de Projet n°1 emportant mise en compatibilité du
PLU : DCM du 25 juin 2021
Modification Simplifiée n°1 : DCM du 24/09/2021
Révision Allégée n°1 : DCM du 24/03/2022
Mise à jour n°1 : arrêté municipal du 05/05/2022
Mise à jour n°2 : arrêté municipal du 01/12/2022
Modification simplifiée n°2 : DCM du 07/04/2023
Mise à jour n°3 : arrêté municipal du 06/06/2023
Modification n°2 : DCM du 08/12/2023

Pour le Maire,
l'Adjoint chargé de l'Urbanisme
Maryvonne GRENIER



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION GÉNÉRALES

HABITAT

► Qualité d'usage, architecturale et paysagère des projets

Au vu des objectifs de densification à tenir, il doit être porté une attention particulière à la « qualité d'habiter » des opérations afin d'atteindre un degré d'acceptabilité satisfaisant.

Les objectifs suivants devront ainsi être poursuivis :

- aménagement d'espaces communs conviviaux, de rencontre et/ou de jeux, jardins partagés...
- traitement végétal approprié des limites et mise en oeuvre d'espaces de transition adaptés,
- variété et imbrication du découpage parcellaire (voir exemples ci-après),
- implantation optimisée du bâti sur la parcelle, jardins d'un seul tenant,
- un rapport à la pente et une implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres favorisant les ouvertures visuelles et l'intimité de chacun,
- dessertes, distributions et stationnements favorisant des flux de circulation apaisés et les connexions, notamment douces, avec les quartiers voisins, l'accès aux transports en commun et aménagements cyclables... un accompagnement végétal des voies et cheminements doux,
- harmonie architecturale et paysagère favorisant l'intégration de l'opération dans son environnement (une attention particulière sera portée au règlement des lotissements).

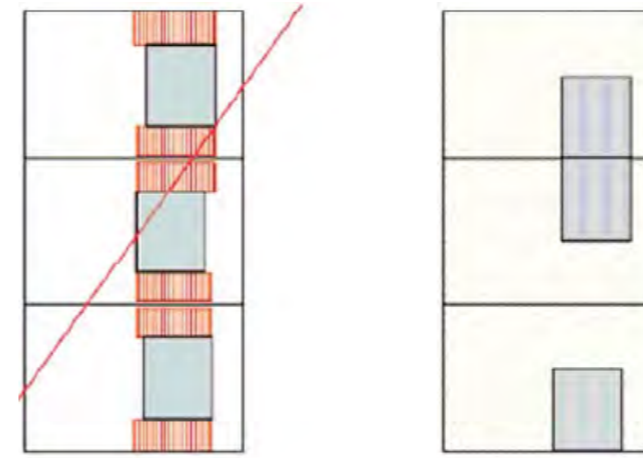
Les projets d'aménagements devront également prendre en compte la perception du « grand » paysage et favoriser des percées visuelles de qualité. Réciproquement, les secteurs visibles depuis les balcons, panoramas, entrées de ville et axes structurants devront faire l'objet d'aménagements qualitatifs minimisant leur impact visuel depuis le grand paysage.

Quelques exemples pour s'inspirer :



Simulation de découpage parcellaire du PUCA :

A gauche, les parcelles sont quasiment identiques, le tracé de la voirie est tortueux, c'est l'élément de diversité de l'opération. A droite : la voirie est régulière, la variété est mise dans les lots. Le linéaire de voirie par lot chute de 38%.



A gauche : l'implantation des bâtiments en milieu de parcelle crée des espaces résiduels (en hachuré rouge) peu intéressants.

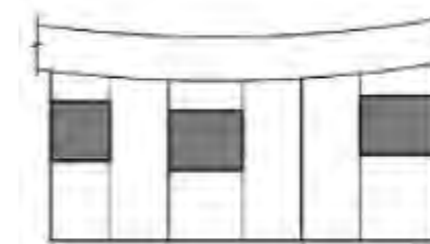
A droite : l'implantation en mitoyenneté permet d'avoir un espace plus commode et plus intéressant à exploiter sur le côté et en fond de parcelle.



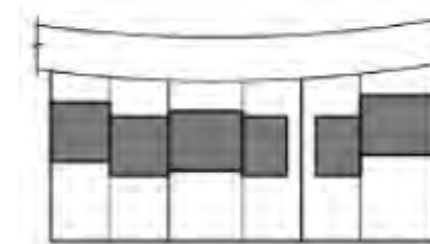
Implantation des maisons en décalé (ZAC du Rocher, Champagny la Vanoise). Les points bleus, sur le schéma, représentent les espaces d'intimité créés par le décalage. Les bosquets, qui forment des écrans, renforcent l'intimité.



Exemple de La Pacette, Bruxelles, T. Lamy : l'espace central est un espace commun à l'ensemble bâti. L'espace en arrière des maisons est dédié aux jardins privés.



Le découpage parcellaire est initialement prévu pour de l'habitat individuel. Chaque propriétaire a la possibilité d'acheter deux parcelles. Dans un premier temps, il construit sa maison individuelle en limite de parcelle, avec des façades latérales aveugles.



Lorsqu'il souhaite faire une plus-value, le propriétaire peut construire un bâtiment en mitoyenneté avec sa maison, sur la deuxième parcelle. On passe ainsi progressivement d'un habitat individuel à un habitat intermédiaire plus dense. Le moment de cette mutation peut-être maîtrisé par un cadrage réglementaire.

► Une offre d'habitat diversifiée

La **diversité des formes urbaines et des typologies de logements** est encouragée et facilitée par la prise en compte des objectifs de densité à l'échelle des secteurs.

Ainsi, il sera proposé au sein des opérations supérieures à 2000m² de surface de plancher (ou 20 lots destinés à la construction de maisons individuelles), différents types d'habitat favorisant les parcours résidentiels des ménages gapençais, prenant également en compte le vieillissement de la population ou les situations de handicap.

La mixité sociale est encouragée par l'intégration, quasi systématique au sein des opérations d'importance, d'un programme de logements à vocation sociale. Ainsi toute opération nouvelle supérieure à 2000m² de surface de plancher (ou 20 lots destinés à la construction de maisons individuelles) comportera au moins 25% de logements locatifs et/ou de logements en location accession conventionnés.

► Densités attendues et formes urbaines à privilégier

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION GÉNÉRALES

En zone UB et AUb, les «grands ensembles» :

► 40 logements / ha au minimum.

Pour répondre à cet objectif, les opérations seront réalisées sous la forme d'immeubles de gabarit R+3 à R+4 en fonction du contexte environnant.

S'inspirer du passé, exemples d'opérations locales intéressantes

Château Laty

Cet ensemble de 6 bâtiments construits en 1980 est situé au sud-ouest du centre ville de Gap. L'ensemble comporte environ 150 appartements. Les bâtiments en R+4 s'accrochent à la topographie pentue du site. La topographie de la parcelle et l'implantation des bâtiments en cascade permettent une réduction des vis-à-vis. Les ouvertures en toiture permettent d'offrir des terrasses.



Fontroy

Cet ensemble de 4 bâtiments de 61 logements, construit en 1983, propose une implantation en accroche à la pente, de longues toitures en face sud parsemées d'ouvertures et de terrasses intégrées.

Sous la place centrale : stationnement, cheminements piétons, coursives.



Terrasses de Fons Regina

En entrée sud de la ville, l'ensemble est constitué de 8 bâtiments de tailles et de formes différentes, proposant un total de 80 appartements. Grâce à une logique d'imbrication et d'accroche à la pente, chaque appartement possède son espace ouvert et sa terrasse, les vis-à-vis sont réduits. Le stationnement est organisé à l'arrière des bâtiments. L'ensemble date de 1979.



D'autres exemples

