

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB : EXTENSION URBAINE

## ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### Dispositions générales :

#### Sont interdites :

- Toutes constructions y compris les clôtures dans une emprise de :
  - 10 m par rapport au sommet des berges du lit majeur des torrents du Gyr, de Celce Nière, de l'Echauda et du Rif Paulin,
  - 6 m par rapport au sommet des berges du lit majeur des autres torrents et ravins ;
- Toutes constructions nouvelles incompatibles avec le règlement du PPR, quelque soit le zonage du PLU ;
- Toutes constructions sur les secteurs identifiés aux documents graphiques comme terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent, en application de l'alinéa 9° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme ;
- Toutes constructions nouvelles à destination d'entrepôts de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Toutes constructions nouvelles à destination agricole ou forestière;
- Les constructions nouvelles à destination artisanale, et industrielles, en dehors de celles autorisée suivant les dispositions de l'article Ub2 ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, en dehors de celles autorisée suivant les dispositions de l'article Ub2.

## ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### Dispositions générales :

**Tout projet de construction, d'occupation ou d'utilisation du sol doit être compatible avec les prescriptions du Plan de Prévention des Risques.**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, les constructions à destination d'artisanat et d'industrie sont autorisées à condition de respecter l'ensemble des conditions suivantes :
  - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires pour la vie et la commodité des habitants de la zone ;
  - Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes et des biens environnants (incendie, explosion) ;
  - Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances aient été prises ;
  - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- L'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes est admise dans la mesure où :
  - leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.
  - le volume et l'aspect extérieur de l'extension soient compatibles avec le milieu environnant.
- La restauration et les travaux d'entretien des bâtiments agricoles, nécessaires à l'exploitation, sous réserves qu'ils soient existants et en activités, à l'exception de toutes extensions des bâtiments d'élevage.

- Les constructions à destination d'entrepôt, ainsi que les locaux annexes non attenants à la construction principale sous réserve d'une superficie inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Dispositions particulières :**

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation, peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone U. Toutes justifications techniques doivent alors être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

## **ARTICLE Ub 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **Accès**

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

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et doivent permettre une desserte automobile à moins de 50 m de toute construction.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficulté ou dangers pour la circulation générale.

### **Voirie**

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

Elles doivent dans tous les cas permettre l'accès des véhicules et du matériel de défense incendie.

Les voies en impasse sont interdites sauf si des motifs techniques et urbanistiques s'opposent à une application rationnelle du présent alinéa. Si des impasses, pour des raisons techniques et urbanistiques doivent être créées, leurs parties terminales seront aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## **ARTICLE Ub 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau potable**

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

### **Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle générant des effluents doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Les eaux résiduaires d'activités économiques (restauration, artisanat...), seront soumises si nécessaire à une pré-épuration appropriée à leur nature avant leur raccordement au réseau collectif.

### **Eaux pluviales et réseaux d'irrigation**

Les eaux de ruissellements relatives à toute construction et surface imperméabilisée nouvelle (aire de stationnement...) devront être raccordées au réseau public pluvial s'il existe ou bien être traitées sur place par l'intermédiaire d'un dispositif individuel. Les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, comme par exemple un système de rétention ou d'infiltration (ces dispositifs assurent le transit des eaux de ruissellement vers les couches perméables du sol ou vers le milieu récepteur : fossé ou canal).

Rappel : les réseaux unitaires et d'eau usée ne constituent pas un réseau pluvial.

Les canaux d'irrigation, ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface ne seront pas couverts et devront être entretenus. Sur impératifs techniques dûment explicités lors de l'autorisation d'urbanisme des dérogations peuvent être envisagées.

Dans l'ensemble des cas le maintien des écoulements doit être maintenu où restauré.

### **Réseaux secs divers**

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc) doivent être soit enterrés, soit intégrés dans les constructions ou clôtures. Les abris compteurs devront s'intégrer le plus discrètement possible.

## **ARTICLE Ub 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

## **ARTICLE Ub 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Dispositions générales :**

Les constructions seront implantées à 6 m minimum de l'axe des voies.

Les implantations des bâtiments peuvent se faire en limite de l'espace public, lorsque ce dernier n'est pas dédié à la circulation. Pour les bâtis qui ne seraient pas implantés sur ladite limite, l'espace laissé libre entre le pied du bâtiment et l'espace public sera traité avec une attention particulière.

Les dépasés de toitures, les pare-soleil, les auvents permettant la protection solaire ainsi que les balcons dans la limite d'1,20 m de profondeur, sont autorisés à l'intérieur des marges de recul ainsi définies pour autant qu'il n'y ait pas de survol du domaine public.

Les voies privées ouvertes à la circulation publique sont assimilées aux voies publiques pour l'application de cette règle.

Les clôtures en bordure de voie ouverte à la circulation publique doivent être démontables et démontées en hiver ou implantées en retrait d'1 m par rapport à l'alignement afin d'assurer le déneigement.

### **Dispositions particulières :**

Les dispositions énoncées, dans les alinéas précédents restent applicables en cas de reconstruction, mais ne s'appliquent pas :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour l'aménagement, la réhabilitation dans le volume des bâtiments existants,

- pour les extensions des bâtiments existants, sous réserve que les travaux aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'emprise au sol de la construction par rapport aux limites séparatives,
- vis-à-vis de la voirie interne d'une opération, dans la mesure où le schéma d'organisation et d'alignement interne a fait l'objet d'une autorisation préalable (permis d'aménager).

## **ARTICLE Ub 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Dispositions générales :**

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (minimum 3 m ou H/2).

Les bâtiments pourront être jointifs ou implantés en limite, dans le cas de deux terrains mitoyens lorsque les propriétaires riverains présentent un plan de masse formant un ensemble architectural cohérent.

### **Dispositions particulières :**

Les dispositions énoncées dans les alinéas précédents restent applicables en cas de reconstruction, mais ne s'appliquent pas :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet ;
- pour l'aménagement, la réhabilitation dans le volume des bâtiments existants ;
- pour les extensions des bâtiments existants, sous réserve que les travaux aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction par rapport aux limites séparatives ;
- pour les parties de bâtiment enterrées.

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

Sans objet.

## **ARTICLE Ub 9 – EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## ARTICLE Ub 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### Dispositions générales :

La hauteur maximale de la construction ne peut pas dépasser 12 m.

Elle est mesurée au droit de tout point de la construction par rapport au sol aménagé. Par sol aménagé il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai résiduel par rapport au terrain naturel
- Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial

### Dispositions particulières :

Des adaptations pourront être admises sur l'ensemble des zones U :

- En cas d'aménagement, de réhabilitation, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure à celle indiquée ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction initiale, majorée de 80 cm maximum pour travaux d'économie d'énergie (sur-isolation....) ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de justifications techniques liées au fonctionnement de la construction et de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

## ARTICLE Ub 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

*Il est rappelé que l'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée 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 (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).*

### Dispositions générales :

Une construction neuve est par définition contemporaine, elle devra savoir se réapproprier les caractéristiques des proportions rencontrées dans le bâti ancien pour les traduire dans un langage contemporain.

Le pétitionnaire pourra utilement se référer à la brochure « **construire en Vallouise** » consultable en mairie, pour élaborer son projet de construction dans le respect des caractéristiques locales : implantation, insertion et architecture traditionnelle...

L'implantation des bâtiments doit rechercher l'adaptation la meilleure au terrain naturel, et réduire au maximum les terrassements cisailant la pente. Tout terrassement doit faire l'objet de mesures de réhabilitation par apport de terre végétale et re-végétalisation.

L'implantation, les hauteurs, devront être soigneusement étudiées en fonction du voisinage existant. De ce fait, il sera nécessaire de présenter, lors de la demande d'urbanisme, l'aspect topographique des lieux, le sens du faitage, et la hauteur des bâtiments existants voisins, afin de rester dans le contexte et ne pas créer de rupture d'échelle.

### Implantation et forme

Les extensions et constructions neuves peuvent être mitoyennes, organisées pour générer une qualité d'espaces extérieurs, publics ou privés, respectant l'identité du bâti ancien du hameau.

Les extensions ou volumes bâtis rajoutés devront conserver l'esprit initial de la maison. Les surélévations devront être mesurées et rester dans des hauteurs proches de celles environnantes.

Les réhabilitations devront assurer un aspect similaire aux matériaux et techniques anciens.

Les volumes seront toujours plus longs que larges.

#### Toitures

Elles auront au moins 2 versants de pente, supérieure à 60%. Les toitures à versant unique peuvent être admises pour les bâtiments accolés d'une construction ou suivant le relief du terrain.

Elles seront de teinte grise, gris lauze ou en bardeaux de mélèzes.

Les toitures seront équipées d'un système de récupération des eaux pluviales et d'un système de lutte contre les chutes de neige de toiture, à minima pour les toitures déversant sur les voies de circulations. Le maintien de la neige sur les toits sera assuré par des barres à neige en tronc de Mélèze ou des crochets arrêt de neige pré-laqué.

Les rives de toitures seront fines et de facture simple. Les fioritures et découpes (types rives savoyardes et suisses) seront proscrites.

#### Façades

Les enduits seront de teintes naturelles : gris, gris-ocres ou beige ocré.

Le bois et la pierre sont admis.

#### Menuiseries et volets

Les menuiseries et volets seront d'aspect bois.

#### Clôtures et Portails

Les clôtures sont facultatives. Si elles doivent être elles seront limitées à 1,5 m, et devront rester perméables à la vue ainsi qu'à la circulation de la petite faune.

Les clôtures en bordure de voie ouverte à la circulation publique doivent être démontables et démontées en hiver ou implantées en retrait d'1 m par rapport à l'alignement afin d'assurer le déneigement.

#### Panneaux solaires, Superstructures

Les panneaux solaires et les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminée, éolienne, ventilation, réfrigération, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les structures de séparation devront être de la même couleur que les panneaux solaires afin d'éviter le carroyage.

En vue d'une meilleure intégration du solaire dans la construction, le pétitionnaire pourra utilement se référer au « Guide Solaire et Habitat, L'intégration des équipements dans les Hautes Alpes » consultable en mairie ou téléchargeable sur le site internet du Parc des Ecrins.

## **ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT**

### **Dispositions générales :**

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

Les zones de manœuvre sont indépendantes des voies publiques.

- Pour les habitations, il est demandé un minimum de 1 place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les hôtels et les résidences de tourisme: il est demandé un stationnement pour une chambre.
- Pour les commerces, bureaux, artisanat et industrie : il doit être aménagé, sur la parcelle, des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part, et des véhicules du personnel d'autre part.

Le plan d'aménagement détaillé des aires de stationnement sera obligatoirement joint au permis de construire.

Chaque place de stationnement doit être accessible individuellement à partir d'une circulation commune. Les espaces de manœuvres et stationnements extérieurs devront être résistant aux engins de déneigement.

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

Si, en justifiant que pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, non imputables au constructeur, il s'avère impossible d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit aménager sur un autre terrain séparé du premier par un parcours inférieur à 300 mètre, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Dans le cas où le constructeur ne pourra se conformer aux dispositions ci-dessus, il sera fait application des articles L123-1-12 et L332-7-1 du Code de l'Urbanisme, relatif au paiement de la participation financière correspondant aux places manquantes.

#### **Dispositions particulières :**

**Stationnement visiteur :** Au stationnement privatif s'ajoute la création d'1 place de stationnement non privatif par lot pour toute opération d'aménagement d'ensemble ou division parcellaire conduisant à la création de 3 lots ou plus. Le stationnement « visiteur » est à implanter sur les parties communes : aire de stationnement ou sur-largeur de voirie suffisante.

**Stationnement cycles :** Pour tout établissement recevant du public et logement collectif un espace aménagé au parcage des vélos est exigé et représentera 1 % de la surface de plancher de l'opération. Cet espace devra être équipé de dispositifs scellés permettant d'attacher les vélos. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes, ni à leur réhabilitation ou aménagement, en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

## **ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS**

#### **Dispositions générales :**

Les défrichements sont soumis à autorisation y compris pour les forêts privées au titre des articles L311-1 et suivants et L612-1 du Code Forestier (voir article 4 des dispositions générales), et l'autorisation de défrichement lorsqu'elle est nécessaire, est préalable à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme (PA, PC...).

Les structures existantes des canaux, chemins, fossés, talus, clapiers et terrasses naturelles seront entretenus afin de préserver ce patrimoine local dans sa fonction écologique et paysagère et culturelle.

Les haies existantes seront conservées ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les haies ne devront pas être composées d'une essence unique. Les espèces locales et non envahissantes devront être privilégiées.

Les citernes de gaz comprimés et autres combustibles seront enterrées.

Le stockage de tout matériaux et divers sera fait sous abris et non sur les espaces libres.

#### **Dispositions particulières :**

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou division parcellaire conduisant à la création de 4 lots ou plus devra comporter un espace libre commun non imperméabilisé dont la vocation sera laisser à la liberté de l'opération et justifié au projet d'aménagement : aire de jeux, espace planté et paysager, bassin de rétention des eaux pluviales, jardins partagés....

La superficie de cet espace libre correspondra à minima à 5 % de la superficie totale de l'opération.

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

Non règlementé.

## **ARTICLE Ub 15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Toute nouvelle construction devra respecter à minimum la réglementation thermique 2012 : RT2012.

Le pétitionnaire pourra utilement se référer à la brochure au « Guide Solaire et Habitat, L'intégration des équipements dans les Hautes Alpes » consultable en mairie ou téléchargeable sur le site internet du Parc des Ecrins, ainsi qu'aux démarches de labellisation existantes pour élaborer son projet de construction dans le respect des principes de construction bioclimatique : ensoleillement et masques, prise en compte des vents dominants, confort d'été et d'hiver...

## **ARTICLE Ub 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.