



# COMMUNE D'ALLOS

## **REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **TOME 1**

**Arrêté le 17/10/2023  
Approuvé le 08/04/2025**



**Mairie d'Allos**  
7319 Rue de la Salle des Fêtes  
04260 ALLOS  
Tél : 04 92 83 18 00  
[www.mairie-allos.fr](http://www.mairie-allos.fr)



*Commune d'ALLOS*

# **Plan local d'urbanisme**

## **4.1 Règlement écrit**

**Approbation 08 avril 2025**



## TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES      ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

### PREAMBULE

Les dispositions générales s'appliquent en s'ajoutant aux dispositions propres à chaque type de zones.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), relatives aux secteurs urbanisés, à urbaniser ou à aménager, précisent et prévoient, sous forme de schémas d'aménagement, les actions et opérations d'aménagement pour la mise en valeur des caractéristiques environnementales, paysagères et patrimoniales de ces secteurs, tout en assurant le développement de l'intercommunalité.

Rappel : Les travaux ou opérations doivent être conformes au règlement du zonage concerné et compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques (article L. 152-1 du Code de l'urbanisme), ainsi qu'en cohérence avec les orientations générales du PADD.

### ARTICLE 1 – PERIMETRE D'APPLICATION REGLEMENTAIRE

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'ALLOS (Alpes de Haute Provence).

### ARTICLE 2 – CHAMP D'APPLICATION RÉGLEMENTAIRE

Sont et demeurent notamment applicable au territoire communal :

- a) les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, dont une liste figure en annexe du PLU ;
- b) le Code de l'Urbanisme en vigueur ;
- c) les différentes lois en vigueur régissant les Plans Locaux d'Urbanisme et le droit des sols
- d) le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- e) le Code de l'Environnement
- f) les droits des tiers ou particuliers tel qu'issus du Code Civil ;
- g) la protection des zones boisées en application du Code Forestier réglementant les défrichements ;
- h) la loi du 27 septembre 1941, portant réglementation des fouilles archéologiques ;
- i) la loi n°92.3 du 3 janvier 1992, dite "Loi sur l'Eau" ;
- j) la loi n°93.24 du 8 janvier 1993, dite "Loi Paysage" ;
- k) la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 dite « loi Montagne » ;
- l) les périmètres protégés au titre de la loi du 2 mai 1930 relative aux monuments historiques et aux sites figurés sur les documents graphiques ;
- m) la protection des zones boisées au titre du Code Forestier.

Les dispositions de la **loi Montagne** relatives aux conditions d'utilisation et de protection de l'espace montagnard issues de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne s'appliquent sur l'ensemble du territoire et notamment les dispositions relatives à la préservation des parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares.

La loi dispose que « *Les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares sont protégées sur une distance de trois cents mètres à compter de la rive. Toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements y sont interdits* ».

Certaines constructions et dérogations à ces principes sont toutefois admises et prévues par la loi.

La loi du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne - dite Loi Montagne II – a inscrit dans la loi des principes d'équilibre, proches de ceux de la loi « littoral » de 1986. Plusieurs objectifs sont définis et doivent être considérés dans l'évolution du territoire, à commencer par un principe d'extension de l'urbanisation en continuité des espaces déjà urbanisés et les plus denses. La priorité est donc donnée aux extensions des bourgs. La loi observe également des dispositions en vue de protéger les espaces, paysages et milieux les plus remarquables du patrimoine naturel et culturel montagnard, mais aussi la préservation des zones agricoles.

L'idée est de préserver les terres nécessaires au maintien des activités agricoles, pastorales et forestières existantes en protégeant d'une urbanisation trop diffuse. Ces éléments ne sont qu'une infime partie des grands axes instaurés par la Loi Montagne mais il s'agit ici de souligner que ce document vient chapeauter le règlement intercommunal et encadrer les règles mobilisables pour son élaboration.

En application du principe de protection des parties naturelles des rives dans une bande de 300 m de la loi Montagne (article L122-12 du code de l'urbanisme), les rives du Lac d'Allos sont protégées à ce titre. Par ailleurs, les rives du lac artificiel localisé au Village fait l'objet d'une dérogation à ce principe. En effet, les rives de ce plan d'eau n'ont pas de caractère naturel du fait que les rives soient occupées par des aménagements de loisirs liées à la base de loisirs d'Allos.

La commune d'Allos fait partie du **Parc National du Mercantour** créé par décret en Conseil d'Etat du 18 août 1979 et constituant une servitude d'utilité publique. Les réglementations issues du décret de classement s'appliquent à l'ensemble du territoire concerné.

Toutes les constructions et autres occupations du sol restent soumises à l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité.

Au titre des servitudes d'utilité publique, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés » sont autorisés dans les différentes zones de ce règlement.

De plus, ces ouvrages techniques d'intérêt général ne sont pas soumis aux dispositions réglementaires des articles de chacune de ces zones.

Dès l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les divers documents approuvés régissant des lotissements existants, cesseront automatiquement de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, à moins qu'une demande de maintien de ces règles n'ait été formulée par les colotis dans les conditions prévues par les articles L.442-9 et L.442-10 du code de l'urbanisme.

### ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, délimitées sur les documents graphiques du dossier (planche A).

- a) Les **zones urbaines**, auxquelles s'appliquent les dispositions au chapitre I du présent Règlement, sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter :
- La **zone UA** correspond au cœur du village d'Allos, ainsi qu'aux centres de vie du Seignus et de la Foux d'Allos. C'est une zone équipée et agglomérée à forte densité. Elle a un caractère central d'habitat, de services et d'activités commerciales ou artisanales. Elle est caractérisée par des constructions en ordre continu, sur alignement des voies.
  - La **zone UB** correspond principalement à la bande bâtie au Nord du centre villageois d'Allos. C'est une zone d'extension, équipée, à forte densité, à vocation d'habitat, services et activités commerciales ou artisanales, caractérisée par une construction en ordre discontinu.
  - La **zone UC** correspond principalement aux secteurs pavillonnaires et de petits collectifs de la commune. Elle est divisée en trois secteurs :
    - Le secteur **UCa** à vocation d'habitat, avec les quartiers du village d'Allos, le lieudit des Auches.
    - Le secteur **UCb** qui correspond au secteur du Seignus Bas, où les activités de commerces sont autorisées.
    - Le secteur **UCc** correspond à la partie Nord-Est pavillonnaire de La Foux ainsi qu'au Vieux village de la Foux, le hameau du Sarret.
  - La **zone UF** correspond à la Foux d'Allos. Il s'agit d'une zone équipée et aménagée selon un ancien plan masse dans laquelle il reste peu de capacités constructibles. Cette zone est principalement dédiée aux activités de tourisme.
  - La **zone UE** correspond au secteur des Banivol. Il s'agit d'une zone équipée et aménagée destinée à accueillir des activités économiques.
  - La **zone UT** correspond à une partie du Seignus et le quartier du Buisset. Cette zone est divisée en deux secteurs :
    - Le secteur **UTb** pour le site du Buisset Bas ayant vocation à accueillir de l'habitat et de l'hébergement hôtelier et touristique.
    - Le secteur **UTh** qui correspond au secteur d'OAP du Seignus Haut ayant vocation à accueillir de l'habitat et de l'hébergement hôtelier et touristique.
- b) La **zone à urbaniser**, à laquelle s'applique les dispositions du chapitre II du présent Règlement pour un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation.
- La **zone 1AUTh** correspondant au secteur dit des Chauvets à la Foux. Ce secteur est à vocation d'hébergement touristique. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la création des accès et des réseaux nécessaires.  
Des orientations d'aménagement et de programmation viennent préciser les conditions d'urbanisation de ces secteurs.
- c) La **zone A**, à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre III, concerne les zones agricoles, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est divisée en deux secteurs :

- Le secteur **Aa** pour les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles
- Le secteur **Ap** pour les secteurs agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et des motifs paysagers

La **zone N**, à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre IV. Correspond au secteur du territoire communal, équipé ou non, à protéger en raison de :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N est divisée en 6 secteurs :

- Le secteur **Nn** pour les secteurs naturels à protéger,
- Le secteur **Na** pour les secteurs naturels dédiés aux activités de sport de montagne,
- Le secteur **Nh** pour les hameaux,
- Le secteur **Nt** pour les zones accueillant une activité touristique au sein d'un espace à dominance naturel,
- Le secteur **Ne**, zone accueillant une activité isolée au sein d'un espace à dominance naturel
- Le secteur **NI** pour les secteurs naturels de loisirs
- Le secteur **NI1** pour le STECAL des Chauvets pour des aménagements légers et l'évolution des constructions existantes en lien avec activités présentes.
- Le secteur **Neq** qui accueille les équipements publics réputés avec de la nuisance

En outre, les documents graphiques indiquent notamment :

- Les éléments patrimoniaux bâtis ou végétaux identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 dudit code ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- Les prescriptions de hauteur des constructions exprimées en règle numérique ;
- Les servitudes du plan local d'urbanisme définies à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme intéressant la mixité sociale :
  - Dans des secteurs de mixité sociale en vue de la réalisation dans le respect des objectifs de mixité sociale de programmes de logements sont institués. Dans ces programmes, le pourcentage de logements locatifs sociaux est fixé à 30%. Ces secteurs sont délimités sur le plan de zonage.
- Les périmètres des secteurs concernés par un risque naturel (risques inondations) ;
- Les secteurs définis par la protection de la diversité commerciale, En application des dispositions de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme, en bordure des rues mentionnées sur les documents graphiques en tant qu'axe commercial à protéger, les dispositions suivantes s'imposent pour l'intégralité des locaux en rez-de-chaussée sur rue, à l'exception des accès propres à l'immeuble. La transformation des surfaces de commerce, d'artisanat, de

restauration et de bureaux en une affectation autre est interdite afin de préserver l'attractivité et le dynamisme économique de ces secteurs dans un délai de 5 ans à compter de l'entrée en vigueur du PLU. Toute nouvelle construction impactée par un linéaire commercial devra accueillir un rez-de-chaussée proposant une activité commerciale, artisanale ou de bureau afin d'entretenir la vitalité de ces rues.

#### **ARTICLE 4- INAPPLICABILITÉ DES RÈGLES DU PLU AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS, CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET COLLECTIF**

Les règles contenues dans le règlement du PLU ci-après ne sont pas applicables aux équipements publics, constructions et installations d'intérêts général et collectif sous réserve de leur intégration au site et de leur cohérence avec le tissu urbain existant.

#### **ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES**

En application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les dispositions de cet article pourront être appliquées par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'occuper le sol à condition qu'il n'y ait pas une incohérence architecturale ou urbanistique avec l'environnement.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'entretenir, de restaurer, réhabiliter le bâtiment sans pour autant aggraver sa non-conformité avec les règles édictées.

#### **ARTICLE 6- RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE**

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

#### **ARTICLE 7 – FOUILLES ARCHEOLOGIQUES**

Le Ministère de la Culture recommande :

*« Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de la sous-direction de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt des travaux, etc....), il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale des Affaires*

*Culturelles - Service Régional de l'Archéologie de Provence- Alpes - Côte d'Azur, 21- 23 bd du Roi René 13617 Aix en Provence Principal Cedex (tel. 04.42.16.19.40) dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées.*

*Cette procédure permet en effet, de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique. »*

Cette recommandation s'applique sans préjudice des dispositions définies par la loi relative à l'archéologie préventive n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003. Par arrêté du Préfet de Région n° 04006-2003 du 31 juillet 2003, une zone archéologique de saisine sur les dossiers d'urbanisme a été déterminée sur la commune d'Allos sur le site de Notre Dame de Valvert. Cet arrêté et les extraits de cartes annexes figurent au dossier « Recommandations » du Ministère de la Culture des annexes du présent PLU.

## ARTICLE 8 – INTÉGRATION DES RISQUES

### Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles

Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) de la commune d'Allos a été approuvé par arrêté préfectoral n° 98-1886 du 17 septembre 1998 et constitue une servitude d'utilité publique annexée au plan local d'urbanisme. Les risques naturels sur la commune sont : inondation, avalanche, crue torrentielle, mouvement de terrain, chute de pierres, sismicité moyenne zone 4. Le PPR définit trois types de zones : zones inconstructibles (rouge), zones constructibles sous conditions (zone bleue), zone constructible sans conditions spécifiques de prise en compte du risque (zone blanche).

Ses dispositions (zonage et règlement) s'appliquent à l'ensemble du territoire communal concerné par son périmètre. Il convient de se référer au dossier complet du PPR afin de connaître les limites de chacune des zones à risques et les prescriptions et recommandations applicables.

### Zone de sismicité

Le risque sismique est la combinaison entre l'aléa sismique en un point donné et la vulnérabilité des enjeux qui s'y trouvent exposés (personnes, bâtiments, infrastructures, etc.). L'importance des dommages subis dépend ainsi très fortement de la vulnérabilité des enjeux à cet aléa. Selon la nouvelle carte de zonage sismique en vigueur au 15 octobre 2016, toutes les communes du département des Alpes-de-Haute-Provence sont concernées par le risque sismique. **Le territoire d'Allos est soumis à un risque moyen (zone de sismicité 4)**. Les règles de construction parasismiques sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux lourds ou d'extension sur l'existant (sous conditions précisées dans l'article 3), pour les bâtiments de catégories II, III et IV (décret 2010-1254 du 22 octobre 2010, et défini par l'article R.563-4 du code de l'environnement).

Les grandes lignes de ces règles de construction parasismique sont :

- La prise en compte de la nature du sol et du mouvement du sol attendu ;
- La qualité des matériaux utilisés ;
- La conception globale de l'ouvrage (qui doit allier résistance et déformabilité);

- L'assemblage des différents éléments qui composent le bâtiment ;
- La bonne exécution des travaux.

D'autres informations sont sur le site suivant :

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000022941755>

### **Obligation de débroussaillage**

Le préfet oblige les propriétaires à débroussailler leur terrain autour des habitations, dépendances, ateliers et usines leur appartenant, sur un rayon de 50 m, et de part et d'autre des chemins d'accès aux bâtiments sur une largeur de 10 mètres. De plus, sont applicables les prescriptions et les règles de débroussaillage fixées par le Code forestier.

## **ARTICLE 9 - PROTECTION DU PATRIMOINE VEGETAL ET PAYSAGER**

Les dispositions suivantes fixent les règles applicables dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et aux secteurs du patrimoine paysager, intégrées au document graphique du règlement au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme et aux autres prescriptions relatives.

Ces règles s'appliquent en complément des dispositions générales du règlement et des règles des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. Dans l'hypothèse de prescriptions différentes ayant le même objet, c'est la disposition la plus contraignante qui s'applique.

### **Dispositions applicables aux composantes de la trame verte et bleue**

Les éléments naturels identifiés ci-après l'ont été étant donné leur rôle structurant dans la fonctionnalité écologique des milieux naturels et agricoles et périphériques et de par leur rôle concernant les continuités écologiques du territoire.

Sur la commune d'Allos, les ripisylves, les zones humides (le Verdon, le lac d'Allos et les zones humides, etc.), les bosquets/massifs boisés ou encore certains éléments ponctuels sont autant d'éléments majeurs pour la bonne fonctionnalité et pour les continuités écologiques du territoire communal, qu'ils aient une vocation à dominante agricole ou naturelle. De fait, un travail de repérage a été réalisé afin d'identifier les éléments remarquables support de la trame verte et bleue nécessitant une protection spécifique.

#### *Éléments végétalisés de type prairies / bosquets / boisements (éléments surfaciques)*

Dans les secteurs A et N, ces éléments doivent être préservés de toute dégradation majeure et de tout aménagement pouvant mettre en péril leur fonctionnalité écologique. La vocation boisée et/ou agricole des secteurs concernés doit être maintenue.

Dans les secteurs U et AU, ces éléments ne pourront être maintenus en l'état. De fait, les projets d'aménagements devront les intégrer au mieux dans leur projet afin de conserver la naturalité de ces milieux mais également leur fonctionnalité écologique au regard des milieux périphériques. Les espaces publics ou les parties communes des aménagements devront privilégier le maintien ou la reconstruction de ces milieux.

Ces éléments nécessiteront une Déclaration Préalable pour les travaux modifiant ces éléments protégés comme le précise l'article R 421-23-h du code de l'urbanisme.

### *Les zones humides*

Dans les secteurs A et N, ces éléments doivent être préservés de toute dégradation majeure et de tout aménagement pouvant mettre en péril leur fonctionnalité écologique. Le caractère humide et végétalisé doit être maintenu et une bande tampon d'au moins 10 mètres, devra être mise en place afin de maintenir la fonctionnalité écologique et hydraulique.

Dans les secteurs U et AU, ces éléments devront être précisément identifiés et localisés afin de permettre une protection intégrale de ces milieux. Les projets d'aménagement devront protéger ces milieux et les intégrer comme éléments naturels et paysagers structurants à préserver. Le caractère humide et végétalisé doit être maintenu et une bande tampon d'au moins 10 mètres, devra être mise en place afin de maintenir la fonctionnalité écologique et hydraulique.

Depuis 1992, les zones humides sont protégées par le Code de l'environnement, L'article L. 211-1 du Code de l'environnement qui instaure et définit l'objectif d'une gestion équilibrée de la ressource en eaux et des milieux aquatiques, vise en particulier les zones humides. Les réalisations d'installations, ouvrages, travaux ou activités, qui peuvent avoir un effet sur la ressource en eau ou les écosystèmes aquatiques, (nomenclature "eau et milieux aquatiques" - Art. R. 214-1 du Code de l'environnement) sont soumises à autorisation ou déclaration administrative préalable, depuis mars 1993, permettant ainsi aux préfets de réguler les interventions en zone humide.

## **ARTICLE 10 - ESPACES BOISES CLASSES**

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements (article L.113-1 du Code de l'urbanisme). Conformément à l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du Code forestier.

## **ARTICLE 11- ALIGNEMENTS D'ARBRES REMARQUABLES**

Les Alignements d'arbres à conserver définis au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, suivent les prescriptions suivantes :

- Tout abattage d'arbres de haute tige est proscrit, hormis pour des raisons sanitaires et de sécurité : maladie, risque de chute ou obstacle visuel pour la circulation publique aux abords des carrefours et intersections (piétonne et motorisée) ;

- Le cas échéant, l'abattage d'un arbre doit faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie et être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige, dans le respect du principe d'alignement planté ;
- Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement.

### **ARTICLE 12- ÉLÉMENT PATRIMONIAL À PROTÉGER**

Les travaux de restauration, d'extension ou d'aménagement sur les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, localisées aux documents graphiques, sont autorisés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdites constructions.

Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé identifié par les documents graphiques du règlement doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façades, les menuiseries extérieures et les devantures (matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment, les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale, proscrire la pose d'éléments extérieurs incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires).

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

Le traitement des espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment sera approprié à ses caractéristiques architecturales, et en harmonie avec le paysage.

Les toitures terrasses seront interdites concernant ces éléments du patrimoine.

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture est interdite sur les bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

### **ARTICLE 13- ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a défini les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Les orientations d'aménagement et de programmation, relatives aux secteurs urbanisés, à urbaniser ou à aménager, précisent et prévoient, sous forme de schémas d'aménagement, les actions et opérations d'aménagement pour la mise en valeur des caractéristiques environnementales, paysagères et patrimoniales de ces secteurs, tout en assurant le développement de la commune. Ces schémas, qui peuvent préciser en outre certaines caractéristiques des voies et espaces publics, sont annexés au dossier de P.L.U. (pièce 3 / TOME 1). Les périmètres des quartiers ou secteurs dans lesquels les OAP sont applicables sont précisés dans le règlement graphique.

Rappel : Les travaux ou opérations doivent être conformes au règlement du zonage concerné, compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques et en cohérence avec les orientations générales du PADD.

### **ARTICLE 14- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES**

Rappel des dispositions du Code de l'Urbanisme :

« *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, 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* ».

En l'absence de toute autre disposition mentionnée dans le règlement de chaque zone, les constructions, installations et aménagements de toute nature respectent les prescriptions générales suivantes :

L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessous n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc....) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Les recommandations A1-Fiches conseil de l'UDAP04 sont annexées au PLU.

#### **a. Adaptation au terrain**

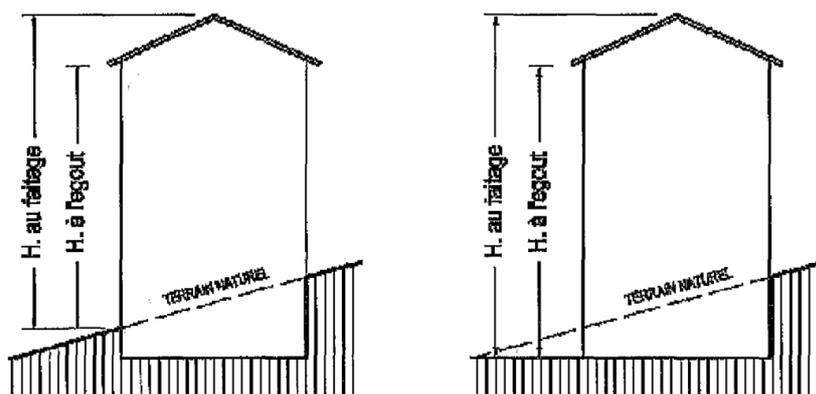
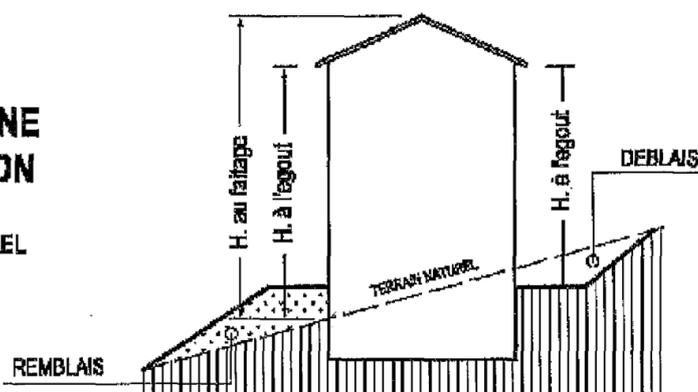
L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à respecter les caractéristiques naturelles du terrain et du paysage. En particulier, les terrassements seront réduits au minimum et on cherchera à partir d'une analyse soignée du paysage à favoriser leur intégration au site et à l'environnement. Cette analyse devra être jointe à la demande d'autorisation, dans le cadre de la notice descriptive (descriptif du terrain et présentation du projet et les matériaux, les modalités de travaux) réalisée conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais / remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site. Les constructions devront être implantées en accord avec la pente du terrain. Dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassements devront être régaliées en pente douce.

#### **b. Hauteur**

La hauteur d'une construction est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de l'égout du toit ou du faîtage. Par sol existant, il faut considérer le terrain initial avant remblais ou le terrain obtenu après déblais.

### HAUTEUR D'UNE CONSTRUCTION PAR RAPPORT AU TERRAIN NATUREL



#### c. Toitures

Les toitures seront simples sans décrochements excessifs. La toiture devra être réalisée avec un matériau dont l'aspect s'intègre à l'environnement existant (de couleur bardeaux de bois, ardoises, profile métallique de teinte gris lauze). A toute demande de permis de construire devra être jointe une étude de coloration permettant d'apprécier la cohérence du projet avec le site environnant.

Pour les zones UA, Nh et pour les constructions à valeur patrimoniale inscrites en L151-19, les toitures devront conserver leur aspect existant, la pente et les orientations ne pourront pas être modifiées. Les toitures contemporaines sont autorisées si et seulement si elles s'intègrent dans le contexte environnant, elles devront respecter l'harmonie du secteur.

Pente des toitures : en règle générale, la pente sera parallèle à celle du terrain. Elle sera comprise entre 35 et 100 %, sauf dans le secteur UCa où les toitures seront à deux pentes latérales à 60° pour les mazots.

Les toitures à un seul pan sont interdites, sauf dans le cas où :

- soit la façade amont de la construction est enterrée ou adossée à un terrain à forte déclivité et où la toiture mono pente dans le sens de la pente du terrain se justifie ;
- soit elles concernent un bâtiment annexe constituant un volume secondaire s'appuyant sur le volume principal.

**d. Façades :**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Ces matériaux devront être recouverts d'un enduit. Le bardage bois, les habillages en pierre sèche et murs de pierres ou autres produits utilisés couramment dans l'architecture contemporaine sont autorisés dans la mesure où ils s'inscrivent dans un projet architectural cohérent, en adéquation avec son environnement. En cas de constructions jumelées, les volumes sur rue seront fragmentés dans toutes les dimensions de sorte que chaque habitation se définisse comme une entité différente des autres.

Dans les hameaux et pour les constructions à valeur patrimoniale, les constructions nouvelles devront présenter les mêmes caractéristiques de toiture, percements et revêtement de façade que les constructions traditionnelles existantes et en cas de réhabilitation, prendre en compte et mettre en valeur les spécificités et les caractéristiques architecturales et patrimoniales remarquables du bâtiment concerné. L'architecture contemporaine de qualité à sa place en centre ancien ; elle devra prendre en compte l'environnement bâti existant.

**e. Menuiseries**

Le rythme et la forme des ouvertures seront de préférence à dominante verticale, sauf dérogation pour un parti pris architectural motivé qui s'intègre dans un projet architectural cohérent. Les menuiseries auront un aspect bois, acier, ou aluminium. Les volets roulants, dans la mesure où les caissons sont non visibles depuis l'extérieur, les volets coulissants ou basculants sont autorisés, à l'exclusion des secteurs de protection où ils sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et des constructions à valeur patrimoniales inscrites en L151-19.

**f. Panneaux solaires, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques**

D'une façon générale, les constructions réalisées en adoptant des technologies ou des matériaux innovants favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables sont autorisées à condition d'avoir fait l'objet d'une étude soignée d'intégration dans le site environnant jointe au dossier de demande d'autorisation d'occuper le sol.

Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés prioritairement sur les espaces privatifs (cours, jardins...).

Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique. S'ils sont posés sur des toitures terrasses, ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

Ces dispositifs techniques devront être conçus, et isolés en tant que de besoin, de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance notamment en matière de bruit et d'écoulements pour les résidents des habitations situées à proximité et de l'espace public. Ces travaux sont soumis à déclaration préalable (modification de façade).

Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique.

Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit, ou doivent avoir une fonction architecturale comme par exemple assurer l'étanchéité d'une partie du toit, servir de brise-soleil ou de garde-corps par exemple

ou correspondre à un élément de façades. Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant et se conformer aux prescriptions sur le photovoltaïque et le solaire.

Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit. Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant et se conformer aux prescriptions sur le photovoltaïque et le solaire.

### **g. Clôtures**

L'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable en application du Code de l'Urbanisme.

Recommandations et prescriptions applicables dans toutes les zones :

Dans le cadre d'une opération groupée (lotissement, groupe d'habitations), les clôtures devront faire l'objet d'une étude globale jointe à la demande d'autorisation d'occuper le sol, en préalable à leur réalisation immédiate ou différée.

Les clôtures et portails seront d'allure discrète, le portail étant proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les éléments en béton moulés fantaisistes sont interdits.

Recommandations et prescriptions applicables dans toutes les zones, sauf la zone **UA** dans laquelle seules les dispositions de l'article 8 du règlement de zone s'appliquent :

Les clôtures seront constituées de haies vives ou de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie notamment de type palissade, comportant ou non un mur bahut.

Les dimensions du mur bahut ne dépasseront pas 0,50 m de hauteur. La hauteur totale de la clôture ne pourra pas excéder 1,20 m.

### **h. Interventions en périmètre ABF**

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts.

En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

### **i. Interventions sur le bâti ancien**

Toute intervention (extension ou réhabilitation) sur une construction existante devra être réalisée en harmonie avec le bâtiment initial, tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux, avec les mêmes teintes, les mêmes pentes, et matériaux de toiture, ... Toutefois, d'autres teintes et matériaux pourront être mis en œuvre s'ils sont justifiés par une recherche et création architecturale intégrés au site et à l'environnement naturel et bâti.

Lors des modifications et réhabilitations, les volumes, le mode de construction, les matériaux, les couleurs et les caractéristiques constituant l'intérêt du bâti ancien (fermes et granges isolées ou hameaux) sont respectés.

Toute intervention en façade (ravalement) ou toiture (modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment) doit faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée à la mairie.

Une attention particulière est portée aux façades des nouvelles constructions en continuité du bâti ancien.

#### j. Rapport entre l'espace privé et l'espace public

Le projet architectural et paysager gèrera la transition entre l'espace privé et l'espace public. Il assurera et renforcera les caractéristiques urbaines pour les zones U et AU et les caractéristiques rurales et naturelles pour les zones A et N. Les limites de domanialité seront lisibles et matérialisées (bâti, clôture, matériaux, revêtement de sol...) L'espace privé, visible depuis le domaine public, devra recevoir un traitement de qualité et permettra d'assurer la lisibilité des accès aux entrées, aux locaux communs et aux stationnements, qui seront traités en espace paysager.

### ARTICLE 15 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle de recul définie dans chaque règlement de zone sont possibles à condition de ne pas diminuer le recul existant.

L'implantation des constructions par rapport à l'axe des routes départementales sera de :

- 35 m de l'axe de la RD908 hors agglomération, en agglomération le recul est de 10 m de l'axe de la RD908
- 15 m de l'axe de la RD226, l'ancienne RD126 et la RD26

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et aux installations techniques de services publics

#### b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

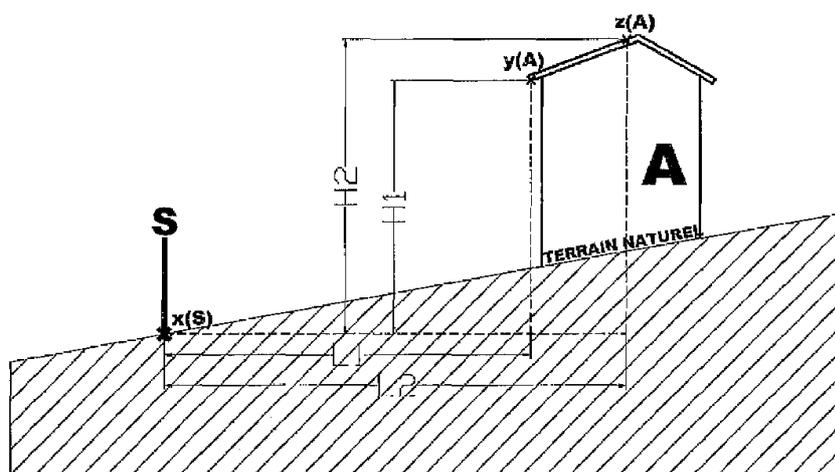
**Principe général :** les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement (L) de tout point (y(A) ou z(A)) de la construction à édifier (A) au point le plus proche x(S) de la limite séparative (S), au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à x mètres

Point le plus proche de la limite séparative = x(S)

Tout point de A = y(A) ou z(A)

**Résultats d'application :**

- $L1 \geq . H1$  H1 = altitude de y(A) - altitude de x(S)
- $L2 \geq . H2$  H2 = altitude de z(A) - altitude de x(S)



#### Si la limite séparative constituée par un ravin :

Dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge du ravin, au moins égale à :

- 5 mètres.
- 6 mètres sur les zones du Sarret et du Seignus Haut
- 10 mètres sur les zones A et N.

Les ouvrages techniques d'intérêt public sont implantés soit :

- sur la limite séparative ;
- à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à 0,50 mètre.

#### c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- L'implantation est libre, toutefois on veillera à préserver l'ensoleillement des constructions existantes et de celles prévues.
- Les choix d'implantation des constructions devront permettre de limiter les effets d'ombres portées d'un bâtiment sur l'autre.

L'implantation des annexes (garages, remises, ateliers, locaux techniques, etc....) et l'implantation des piscines et des locaux liés à leur fonctionnement et à leur utilisation seront définis par les règles de zones.

### ARTICLE 16 – AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le pétitionnaire. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements. Les véhicules devront être stationnés et stockés en dehors de l'emprise des voies publiques.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre et les aires de refuges

extérieurs aux entrées doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières.

Les places de stationnement implantées en surface extérieure doivent être réalisées avec des matériaux drainants, les plus perméables possibles. La figure paysagère des parkings doit être pensée en amont de la composition du projet. En complément de la plantation d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement, le traitement paysager devra comporter des bosquets d'arbre, un mail planté ou des cordons boisés. La palette végétale sera adaptée à la typologie de parking souhaitée. Les essences seront de préférence locales (voir liste disponible en mairie). Quel que soit l'usage, au-delà de 20 places de stationnement à créer, le demandeur devra impérativement témoigner d'une recherche qualitative de traitement des parkings de type ombrières, végétalisation, etc....

#### **ARTICLE 17 – LOGEMENT SOCIAL**

Une servitude de mixité sociale, à l'intérieur de laquelle, un pourcentage minimal de logements locatifs sociaux doit être réalisé sera appliquée sur des secteurs ciblés couverts par une orientation d'aménagement et de programmation.

Ce pourcentage minimal s'applique pour les opérations de construction à usage d'habitation et d'hébergement hors hébergement touristique ciblés.

#### **ARTICLE 18 – LEXIQUE**

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

- **Accès :**

Point qui permet d'accéder à l'unité foncière.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales de sécurité en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

- **Alignement :**

Limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.

- **Annexe :**

Bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone.

- **Clôture :**

Une clôture est ce qui sert à obstruer le passage, à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement ou le maintien d'un recul par rapport aux canaux.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé ; etc.

- **Construction :**

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'urbanisme, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration préalable. Les piscines sont des constructions.

- **Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Il s'agit des destinations correspondant notamment aux catégories suivantes (liste non exhaustive) :

- les locaux affectés aux services municipaux, intercommunaux, départementaux,
- régionaux ou nationaux qui accueillent le public,
- les crèches et haltes garderies,
- les établissements d'enseignement ainsi que l'hébergement lié à leur fonctionnement,
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et l'enseignement supérieur,
- les établissements pénitentiaires,
- les établissements de santé : principalement hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et l'enseignement supérieur),
- les établissements d'accueil médicalisés pour personnes âgées,
- les établissements d'action sociale,
- les établissements culturels et les salles de spectacles spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique,
- les établissements sportifs à caractère non commercial,
- les lieux de culte,
- les parcs d'exposition,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, ...),
- les constructions et installations liées à la défense nationale,
- les ouvrages hydrauliques (bassin de rétention, expansion de crues, siphon, ...)
- etc.

- **Emprise au Sol :**

Projection verticale au sol des constructions, exception faite des éléments de modénature (éléments d'ornement constitués par les profils des moulures d'une corniche) ou architecturaux inférieurs ou égaux à 50 cm de débord (tels que balcons, débords de toiture). Les éléments pris en compte par le présent règlement, dans le calcul de l'emprise au sol, sont les suivants :

- - pour l'emprise destinée à l'habitation : habitations, garages, terrasses d'une hauteur supérieure ou égale à 0,60 m, pool house, abris de jardins (...);
- - pour l'emprise destinée à la piscine : plages de piscine d'une hauteur supérieure ou égale à 0,60 m, local technique de piscine (excepté s'il se situe dans le volume d'habitation).

Les bassins de piscine ne sont pas inclus dans l'emprise au sol. Ils ne sont pas comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol.

- **Emprises publiques :**

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, parcs, espaces verts...). Il s'agit d'emprises existantes ou à créer.

- **Espaces libres :**

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions et leurs annexes, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

- **Espaces verts :**

Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés de végétation (arbres, arbustes, pelouse, prairie...) et ne comprennent pas les espaces goudronnés, engravillonés tels que les voies d'accès.

- **Façade sur rue :**

Une construction est implantée en façade sur rue dès lors qu'aucune autre construction ne s'interpose entre tout point de sa façade et la limite de l'alignement de la rue concernée.

- **Hauteur des constructions :**

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude calculée verticalement entre le point le plus bas de la façade de la construction mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, et tout point, soit de l'égout du toit ou du sommet de l'acrotère, soit du faîtage.

Toutefois, ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes, les panneaux solaires [...].

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

L'implantation d'une construction par rapport aux emprises publiques et voies (actuelles ou projetées) est mesurée perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

L'implantation d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesurée perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite concernée.

- **Limites séparatives :**

Les lignes qui séparent une unité foncière de celles qui appartiennent à d'autres propriétaires fonciers sont désignées : "limites séparatives".

- **Logement de fonction :**

Désignation d'un logement lorsqu'une présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations ou leur surveillance (gardien).

- **Modes de déplacement doux :**

Il s'agit des modes de déplacement utilisant l'énergie humaine ou animale, sans motorisation. Exemple : marche à pieds, vélo, trottinette, roller, cheval...

- **Mur de soutènement :**

Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture.

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

- **Stationnement**

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles et des

extensions des bâtiments existants ou des locaux changeant d'affectation ou de destination doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées (clientèles, personnels, visiteurs, livraisons).

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies et espaces publics.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements.

Les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain supportant l'opération ou dans un rayon de 300 mètres de celui-ci dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme.

Dans le cas d'une impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette du projet le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ces obligations :

- par l'acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation,
- par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation,
- ou par le versement d'une participation compensatrice dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme.

- **Surface de plancher :**

Selon les dispositions du code de l'urbanisme :

*« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ».

- **Sol ou terrain naturel :**

Il s'agit du sol existant avant travaux.

- **Terrain ou unité foncière :**

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFÉRENTES ZONES

## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### **Rappels**

- Sur les terrains affectés par un risque identifié sur les planches graphiques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone, augmentées de celles spécifiques au risque. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.
- L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) vient préciser les conditions d'urbanisation sur une partie de la zone, en pouvant être plus restrictive mais pas plus permissive.
- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) s'ajoutent aux règles du PLU.
- Les définitions et précisions relatives aux termes employés dans ce chapitre se trouvent dans le lexique annexé au présent règlement.

## ZONE UA

Cette zone correspond au cœur du village d'Allos ainsi qu'au centre de vie de la Foux d'Allos. C'est une zone équipée et agglomérée à forte densité. Elle a un caractère central d'habitat, de services et d'activités commerciales ou artisanales. Elle est caractérisée par des constructions en ordre continu, sur alignement des voies.

Les dispositions générales du titre I, ainsi que les dispositions du plan de prévention des risques en vigueur, s'appliquent en sus de celles des articles ci-dessous.

### I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### ARTICLE UA 1 – CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	
<b>Habitation</b>	
Logement	Autorisé
Hébergement	
<b>Commerce et activité de service</b>	
Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions
Restauration	Autorisé
Commerce de gros	Interdit
Activités de services avec accueil d'une clientèle	Autorisé
Hôtels	
Autres hébergements touristiques	
Cinéma	
<b>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Autorisé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	
Industrie	Interdit
Entrepôt	
Bureau	Autorisé

Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit

### **CONDITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ADMIS**

Sont admises les constructions de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » à condition :

- qu'elles ne créent pas de nuisances ou de risques incompatibles avec la destination « Habitation »

### **ARTICLE UA 2 – CONDITIONS D'ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Non réglementé.

### **ARTICLE UA 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Les dispositions générales s'appliquent.

a) Le long des linéaires sur lesquels la diversité commerciale doit être préservée et développée et qui sont identifiés sur le règlement graphique, sont interdits les changements de destination des rez-de-chaussée dédiés à la destination « Commerce et activité de service ».

## II. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE UA 4 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

### ARTICLE UA 5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions devra avant tout être en harmonie avec celle des constructions avoisinantes afin de respecter la silhouette du village. Cette hauteur doit être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé, et au minimum égale à celle du bâtiment limitrophe le moins élevé.

Se référer à la planche graphique pour les dispositions particulières.

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

Les constructions sont implantées à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

- Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.
- Les passages et cheminements piétons n'étant pas considérés comme des voies.
- Les reconstructions devront reconstituer les alignements préexistants.

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

#### 1. Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies :

- Les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre.
- Pour les parcelles de plus de 10 m de largeur en façade sur rue, l'implantation sur une seule limite séparative latérale pourra être admise. Dans ce cas, l'implantation par rapport à l'autre limite séparative latérale devra être distante d'au moins 3 mètres.

#### 2. Implantation par rapport aux limites de fond de propriété :

L'implantation devra être établie comme suit :

- Soit sur la limite ;
- Soit à une distance minimum de 3 mètres.

### III. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

#### ARTICLE UA 8 – QUALITÉ DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions générales s'appliquent. Les recommandations A1-Fiches conseil de l'UDAP04 sont annexées au PLU.

Dans les périmètres des bâtiments relevant d'un classement au titre des monuments historiques, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera obligatoire quelque que soit la nature du projet. L'ensemble des travaux exécutés sur un bâtiment ou un élément du patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 devra éviter toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. Les abords et les projets situés à proximité immédiate des bâtiments protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Le projet devra être en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toit, élément de toiture). Il s'agira de respecter l'harmonie des volumes, des formes et des couleurs. Dès lors que ces principes architecturaux sont respectés, un projet de construction affirmant un caractère contemporain (matériau contemporain ou renouvelable, technique de mise en œuvre) peut être autorisé.

##### Les clôtures

Pour conserver la continuité architecturale de la rue et préserver l'intimité, les clôtures pourront être constituées de murs en maçonnerie pleine à condition d'être de même type et de même finition que le reste de la construction et de ne pas nuire aux perspectives depuis les espaces publics. Leur hauteur sera modulable selon l'environnement. Dans certains cas, des grilles sur mur sont possibles.

##### Les façades

Si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor, ordonnancement, encadrement en pierre ou maçonné, bandeaux ou appui de baie en pierre, ...), ils seront conservés ou restitués lors des travaux de ravalement de façade ou de restructuration de bâtiment.

En cas de ravalement de façade, les éléments parasites qui défigurent seront éliminés :

- Les descentes d'eaux usées seront intégrées dans le bâtiment
- Les climatiseurs, câbles, ventilateurs seront intégrés à l'intérieur des façades dans le cas de construction nouvelle

##### Les devantures commerciales

L'aménagement de devanture commerciale doit être étudié de façon à prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

### ARTICLE UA 9 – QUALITÉ DES ESPACES LIBRES

Les terrains qualifiés de terrains cultivés à protéger en application de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et délimités par une trame spécifique sur les documents graphiques sont totalement inconstructibles quels que soient les équipements qui les desservent.

Les continuités écologiques identifiées sur les planches graphiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, devront nécessairement être prises en compte dans les opérations d'aménagement.

### ARTICLE UA 10 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

## IV. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE UA 11 – DESERTE PAR LES VOIES ET RÉSEAUX PUBLICS OU PRIVÉS

#### 1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés. Ils doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation et permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies.

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

D'une façon générale, tout accès sur la voie publique susceptible de présenter un risque pour la sécurité des usagers sera interdit.

#### 2. Voirie

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies devront permettre la diversité des usages et notamment permettre le cheminement des piétons et des cyclistes.

Si elle est justifiée par des contraintes techniques ou urbanistiques particulières, une voie nouvelle en impasse pourra être réalisée. Cependant, elle devra être aménagée dans sa partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

L'ouverture des portails ne pourra pas se faire du côté des voies d'accès.

## ARTICLE UA 12 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

### 2. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement collectif.

Conformément au code de la santé publique, le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'un surpresseur à la charge du pétitionnaire.

### 3. Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, dans le réseau d'eaux usées ou les canaux d'arrosage. Les routes départementales sont des ouvrages publics ayant pour destination la circulation routière. L'écoulement des eaux dans les fossés de la route ne peut être intercepté.

### 4. Réseaux d'énergie

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés immédiates de mise en œuvre, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

### 5. Communications numériques

Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés immédiates de mise en œuvre, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

## ZONE UB

Cette zone correspond principalement à la bande bâtie au nord du centre villageois d'Allos, une partie du quartier des Pradas.

C'est une zone d'extension, équipée, à forte densité, à vocation d'habitat, services et activités commerciales ou artisanales, caractérisée par une construction en ordre discontinu.

Les dispositions générales du titre I, ainsi que les dispositions du plan de prévention des risques en vigueur, s'appliquent en sus de celles des articles ci-dessous.

### I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### ARTICLE UB 1 – CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	
<b>Habitation</b>	
Logement	Autorisé sous conditions
Hébergement	
<b>Commerce et activité de service</b>	
Artisanat et commerce de détail	- Artisanat et Commerce de détail : autorisées sous conditions
Restauration	Autorisé
Commerce de gros	Interdit
Activités de services avec accueil d'une clientèle	Autorisé
Hôtels	
Autres hébergements touristiques	
Cinéma	
<b>Équipements d'intérêt collectifs et services publics</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Autorisé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Lieu de culte	
Autres équipements recevant du public	
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	
Industrie	Interdit

Entrepôt	
Bureau	Autorisé
Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit

### CONDITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ADMIS

Pour la destination "Habitation" les annexes sont autorisées dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de d'emprise au sol global. Les annexes sont limitées à deux sur l'unité foncière.

Sont admises les constructions des sous-destinations « Artisanat et Commerce de détail » à condition :

- qu'elles ne créent pas de nuisances ou de risques incompatibles avec la destination « Habitation ».

Sont admises les constructions de la sous-destination « Autres constructions et activités » à condition :

- qu'elles ne portent pas atteinte à la vocation de la zone ;
- qu'elles soient liées aux destinations autorisées.

### ARTICLE UB 2 – CONDITIONS D'ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Non réglementé.

### ARTICLE UB 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions générales s'appliquent.

- a) Le long des linéaires sur lesquels la diversité commerciale doit être préservée et développée et qui sont identifiés sur le règlement graphique, sont interdits les changements de destination des rez-de-chaussée dédiés à la destination « Commerce et activité de service ».
- b) Tout programme d'habitations comprenant au moins deux logements devra réaliser des logements correspondant au minimum à une typologie T3.

## II. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE UB 4 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la surface du terrain d'assiette du projet.

**ARTICLE UB 5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit.  
En cas de reconstruction, le volume ancien pourra être conservé.

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

En l'absence de toute indication sur le plan de zonage précisant la marge minimale de reculement, les constructions devront être implantées :

- A une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies
- L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle de recul sont possibles à condition de ne pas diminuer le recul existant.

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

Les constructions devront être implantées dans les conditions suivantes :

- sur la limite séparative ;
- à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

**III. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE****ARTICLE UB 8 – QUALITÉ DES CONSTRUCTIONS**

Les dispositions générales s'appliquent.

Les devantures commerciales

L'aménagement de devanture commerciale doit être étudié de façon à prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

**ARTICLE UB 9 – QUALITÉ DES ESPACES LIBRES**

- Pour la destination « habitation » : les espaces libres non accessibles aux véhicules couvriront au minimum 20 % de la surface du terrain et devront être végétalisés. Ce coefficient s'applique pour la construction, l'extension et la réhabilitation.
- Pour les autres usages : non réglementé.
- La végétation existante, si elle ne peut pas être conservée, doit être remplacée, notamment par des arbres à haute tige équivalents en qualité végétale et choisis parmi les essences locales, et en nombre au moins équivalent aux arbres abattus.
- A toute demande d'occupation du sol, doit être joint un plan d'espaces verts sur lequel seront indiqués la localisation des arbres existants, la forme des masses végétales prévues (plantations d'arbres, haies et massifs, espaces enherbés) ainsi qu'une liste des végétaux mentionnant leur nature et leur taille.
- Les installations non enterrées telles que les citernes devront être masquées par des rideaux de végétation.
- Dans tous les cas, les espèces végétales plantées seront choisies parmi la palette végétale des arbres poussant spontanément dans le Val d'Allos. Une liste sera disponible en mairie.
- Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.
- Les terrains qualifiés de terrains cultivés à protéger en application de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme sont totalement inconstructibles quels que soient les équipements qui les desservent.
- Les continuités écologiques identifiées sur les planches graphiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, devront nécessairement être prises en compte dans les opérations d'aménagement.

**ARTICLE UB 10 – STATIONNEMENT**

<b>Pour la destination « Habitation »</b>	
Voitures	- Au minimum une place par logement - Au maximum deux places par logement
Vélos	Pour les opérations de plus de 6 logements, au moins une place de stationnement vélo
<b>Pour la destination « hébergement touristique »</b>	
Voitures	- 1 place par unité d'hébergement
Deux-roues motorisés	Une place pour 6 places voitures
Vélos	Une place pour 6 places voitures
<b>Pour les autres équipements recevant du public</b>	
Voitures	- Une place pour 5 personnes pouvant être accueillies. - Des adaptations pourront être réalisées en fonction du projet et de ses besoins.
Deux-roues motorisés	Une place pour 6 places voitures
Vélos	Une place pour 6 places voitures

Pour les autres usages	
Voitures	- Une place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée
Deux-roues motorisés	Une place pour 6 places voitures
Vélos	Une place pour 6 places voitures

## IV. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE UB 11 – DESSERTE PAR LES VOIES ET RÉSEAUX PUBLICS OU PRIVÉS

#### 1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés. Ils doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation et permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies.

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

D'une façon générale, tout accès sur la voie publique susceptible de présenter un risque pour la sécurité des usagers sera interdit.

#### 2. Voirie

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies devront permettre la diversité des usages et notamment permettre le cheminement des piétons et des cyclistes.

Si elle est justifiée par des contraintes techniques ou urbanistiques particulières, une voie nouvelle en impasse pourra être réalisée. Cependant, elle devra être aménagée dans sa partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

L'ouverture des portails ne pourra pas se faire du côté des voies d'accès.

### ARTICLE UB 12 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

#### 2. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement collectif.

Conformément au code de la santé publique, le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'un surpresseur à la charge du pétitionnaire.

### **3. Eaux pluviales**

Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, dans le réseau d'eaux usées ou les canaux d'arrosage. Les routes départementales sont des ouvrages publics ayant pour destination la circulation routière. L'écoulement des eaux dans les fossés de la route ne peut être intercepté.

### **4. Réseaux d'énergie**

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés immédiates de mise en œuvre, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

### **5. Communications numériques**

Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés immédiates de mise en œuvre, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

## ZONE UC

Cette zone correspond principalement aux secteurs pavillonnaires et de petits collectifs de la commune.

Elle est divisée en trois secteurs :

- Le secteur **UCa** à vocation d'habitat, avec les quartiers du village d'Allos et le lieu-dit des Auches.
- Le secteur **UCb** qui correspond au secteur du Seignus Bas, où les activités de commerces sont autorisées.
- Le secteur **UCc** correspond à la partie Nord-Est pavillonnaire de La Foux ainsi qu'aux hameaux du Vieux village de la Foux et du Sarret.
- Le secteur **UCn** correspondant au quartier dit des chalets norvégiens à la Foux d'Allos, avec des caractéristiques spécifiques.

Les dispositions générales du titre I, notamment celles relatives aux constructions de type « mazot », ainsi que les dispositions du plan de prévention des risques en vigueur, s'appliquent en sus de celles des articles ci-dessous.

### I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### ARTICLE UC 1 – CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

	UCa	UCb	UCc	UCn
<b>Exploitation agricole ou forestière</b>				
Exploitation agricole	Interdit			
Exploitation forestière				
<b>Habitation</b>				
Logement	Autorisé			
Hébergement				
<b>Commerce et activité de service</b>				
Artisanat et commerce de détail	Interdit	Autorisé	Interdit	Interdit
Restauration		Interdit		
Commerce de gros		Autorisées		
Activités de services avec accueil d'une clientèle	Autorisé sous conditions		Interdit	Interdit
Hôtels	Interdit	Autorisé		
Autres hébergements touristiques	Interdit	Autorisé		
Cinéma		Interdit		
<b>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</b>				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Autorisé			

	UCa	UCb	UCc	UCn
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Interdit			
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
Salles d'art et de spectacles				
Equipements sportifs				
Lieux de culte				
Autres équipements recevant du public				
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire				
Industrie	Interdit			
Entrepôt				
Bureau				
Centre de congrès et d'exposition				
Cuisine dédiée à la vente en ligne				

### CONDITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ADMIS

#### Sur tous les sous-secteurs :

- Pour la sous-destination « habitation » :
  - Les annexes sont limitées 2 par unité foncière dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale

#### Sur le sous-secteur **UCa** uniquement :

- Sont admises les constructions de la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » à condition :
  - que l'activité reste accessoire au bâtiment principal
  - que l'activité n'entraîne pas de nuisances et ne soit pas incompatible avec la proximité de l'habitat
  - que si elle nécessite une extension, celle-ci devra se réaliser dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour la sous-destination « habitation » :
- Sont admises les constructions de type « mazot » traditionnel et leur extension dans la limite de la cohérence de l'architecture typique de la construction afin de préserver les caractéristiques architecturales. Les mazots ne peuvent faire l'objet d'un permis de démolir sauf cas de mise en danger d'autrui.

**ARTICLE UC 2 – CONDITIONS D'ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

- Est autorisée l'extension des bâtiments de la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique » dans la limite maximale de 30 % de la surface de plancher existante à date d'approbation du PLU.
- Est autorisée la restauration, l'aménagement ou l'extension des bâtiments existants, autres que ceux dont la création est admise, à condition :
  - que le bâtiment ait son ossature principale et sa charpente en place;
  - que la destination soit compatible avec l'habitat;
  - qu'il n'y ait pas aggravation des nuisances et des risques.
- L'extension des constructions de type « mazot » est autorisée dans la limite de la cohérence de l'architecture typique de la construction afin de préserver les caractéristiques architecturales.
- Les mazots ne pourront pas faire l'objet d'un permis de démolir sauf en cas de mise en danger d'autrui.

**ARTICLE UC 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Les dispositions générales s'appliquent.

- a) Sur le secteur UCb : Le long des linéaires sur lesquels la diversité commerciale doit être préservée et développée et qui sont identifiés sur le règlement graphique, sont interdits les changements de destination des rez-de-chaussée dédiés à la destination « Commerce et activité de service », vers la destination « Habitation » ou « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».
- b) Sur le secteur UCa et UCb (en partie) : Tout programme d'habitations comprenant au moins deux logements devra réaliser des logements correspondant au minimum à une typologie T3.

**II. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****ARTICLE UC 4 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sur tous les secteurs sauf UCn :

- L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la surface du terrain d'assiette du projet.

-

Sur le secteur UCn :

- L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la surface du terrain d'assiette du projet.

### ARTICLE UC 5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Sur les secteurs UCa et UCc :

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit.

- Sur le secteur UCb :

La hauteur des constructions devra être en moyenne celle des constructions avoisinantes.

- Sur le secteur UCn :

La hauteur des constructions devra être en moyenne celle des constructions avoisinantes.

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

En l'absence de toute indication sur le plan de zonage précisant la marge minimale de reculement, les constructions devront être implantées :

- Pour les habitations, à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies ;
- Pour les annexes, à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies.

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

- Les constructions doivent être implantées :
  - Soit sur la limite séparative
  - Soit à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

## III. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE UC 8 – QUALITE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions générales s'appliquent.

#### Les devantures commerciales

*Pour le secteur UCb, l'aménagement de devanture commerciale doit être étudié de façon à prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.*

#### Sur le secteur UCn :

L'aspect extérieur des constructions sera en harmonisation avec les constructions existantes afin de respecter les principes architecturaux de l'ensemble.

### ARTICLE UC 9 – QUALITE DES ESPACES LIBRES

- Les espaces libres non accessibles aux véhicules couvriront au minimum 25 % de la surface du terrain et devront être végétalisés.
- La végétation existante, si elle ne peut pas être conservée, doit être remplacée, notamment par des arbres à haute tige équivalents en qualité végétale et choisis parmi les essences locales, et en nombre au moins équivalent aux arbres abattus.
- A toute demande d'occupation du sol, doit être joint un plan d'espaces verts sur lequel seront indiqués la localisation des arbres existants, la forme des masses végétales prévues (plantations d'arbres, haies et massifs, espaces enherbés) ainsi qu'une liste des végétaux mentionnant leur nature et leur taille.
- Les installations non enterrées telles que les citernes devront être masquées par des rideaux de végétation.
- Dans tous les cas, les espèces végétales plantées seront choisies parmi la palette végétale des arbres poussant spontanément dans le Val d'Allos. Une liste est disponible en mairie.
- Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.
- Les terrains qualifiés de terrains cultivés à protéger en application de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme sont totalement inconstructibles quels que soient les équipements qui les desservent.
- Les continuités écologiques identifiées sur les planches graphiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, devront nécessairement être prises en compte dans les opérations d'aménagement.

### ARTICLE UC 10 – STATIONNEMENT

<b>Pour la destination « Habitation »</b>	
Voitures	- Au minimum une place par logement - Au maximum deux places par logement
Vélos	Pour les opérations de plus de 6 logements, au moins une place de stationnement vélo
<b>Pour la destination « hébergement touristique »</b>	
Voitures	- 1 place par unité d'hébergement
Deux-roues motorisés	Une place pour 6 places voitures
Vélos	Une place pour 6 places voitures
<b>Pour les autres usages</b>	
Voitures	- Une place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée
Deux-roues motorisés	Une place pour 6 places voitures
Vélos	Une place pour 6 places voitures

## IV. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE UC 11 – DESSERTE PAR LES VOIES ET RÉSEAUX PUBLICS OU PRIVÉS

#### 1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés. Ils doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation et permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies.

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

D'une façon générale, tout accès sur la voie publique susceptible de présenter un risque pour la sécurité des usagers sera interdit.

#### 2. Voirie

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies devront permettre la diversité des usages et notamment permettre le cheminement des piétons et des cyclistes.

Si elle est justifiée par des contraintes techniques ou urbanistiques particulières, une voie nouvelle en impasse pourra être réalisée. Cependant, elle devra être aménagée dans sa partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

L'ouverture des portails ne pourra pas se faire du côté des voies d'accès.

### ARTICLE UC 12 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

#### 2. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement collectif.

Conformément au code de la santé publique, le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'un surpresseur à la charge du pétitionnaire.

### **3. Eaux pluviales**

Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, dans le réseau d'eaux usées ou les canaux d'arrosage. Les routes départementales sont des ouvrages publics ayant pour destination la circulation routière. L'écoulement des eaux dans les fossés de la route ne peut être intercepté.

### **4. Réseaux d'énergie**

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés immédiates de mise en œuvre, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

### **5. Communications numériques**

Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés immédiates de mise en œuvre, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

## ZONE UH

La zone UH correspond au lotissement les Portes du Lac localisé près du hameau du Villard Bas. Cette opération s'est développée récemment.

Les dispositions générales du titre I, ainsi que les dispositions du plan de prévention des risques en vigueur, s'appliquent en sus de celles des articles ci-dessous.

### I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### ARTICLE UH 1 – CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	
<b>Habitation</b>	
Logement	Autorisé sous conditions
Hébergement	
<b>Commerce et activité de service</b>	
Artisanat et commerce de détail	Interdit
Restauration	Interdit
Commerce de gros	
Activités de services avec accueil d'une clientèle	
Hôtels	
Autres hébergements touristiques	
Cinéma	
<b>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</b>	
<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</b>	Interdit
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Autorisé sous conditions
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	
Industrie	Interdit
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

## **CONDITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ADMIS**

Pour la destination "Habitation" les annexes sont autorisées dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol globale. Les annexes sont limitées à deux sur l'unité foncière.

- a) Sont admises les constructions de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » à condition :
- Qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques de la zone,
  - De démontrer l'absence d'alternative sur un autre site.

### **ARTICLE UH 2 – CONDITIONS D'ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

- Pour les vocations non autorisées sur la zone, sont autorisées la réhabilitation et l'amélioration des bâtiments existants, sans changement de destination.

### **ARTICLE UH 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé.

## **II. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **ARTICLE UH 4 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% du terrain d'assiette du projet.

### **ARTICLE UH 5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur à l'égout du toit est inférieure ou égale à :
  - La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit.
  - Pour les constructions de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », la hauteur maximale sera celle nécessaire à l'installation autorisée, conformément à la réglementation en vigueur ;
  - La hauteur maximale des extensions autorisées devra être celle du bâtiment dont elle est l'extension.

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

En l'absence de toute indication sur le plan de zonage précisant la marge minimale de reculement, les constructions devront être implantées :

- Pour les habitations, à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies ;
- Pour les annexes, à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies.

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

- Les constructions doivent être implantées :
  - Soit sur la limite séparative
  - Soit à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

**III. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE****ARTICLE UH 8 – QUALITÉ DES CONSTRUCTIONS**

Les dispositions générales s'appliquent.

Pour les constructions existantes : si une extension est prévue, elle devra impérativement être réalisée en cohérence avec l'architecture et les matériaux du bâtiment existant. De manière générale, l'utilisation de matériaux naturels facilitant l'insertion dans le site est préconisée.

**ARTICLE UH 9 – QUALITÉ DES ESPACES LIBRES**

- Les ensembles arborés, comme les éléments végétaux isolés, localisés aux documents graphiques au titre de l'article du Code de l'Urbanisme (L. 151-19 ou L. 151-23), doivent être conservés. Ils peuvent évoluer dans le respect de l'article R 421-23 h- du Code de l'Urbanisme : d'une manière générale tous travaux ayant une incidence sur les paysages identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable et doivent étudier la qualité biologique des sujets au préalable. Toutefois, des coupes ou abattages pourront être réalisés dans la mesure où les végétaux sont remplacés par des essences équivalentes et qu'ils préservent l'équilibre écologique du milieu (voir liste disponible en mairie).
- Dans tous les cas, les espèces végétales plantées seront choisies parmi la palette végétale des arbres poussant spontanément dans le Val d'Allos. Une liste sera disponible en mairie.

**ARTICLE UH 10 – STATIONNEMENT**

Pour la destination « Habitation »

Voitures	- Au minimum une place par logement - Au maximum deux places par logement
Vélos	Pour les opérations de plus de 10 logements, au moins une place de stationnement vélo

## IV. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE UH 11 – DESSERTE PAR LES VOIES ET RÉSEAUX PUBLICS OU PRIVÉS

#### 1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés. Ils doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation et permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies.

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

D'une façon générale, tout accès sur la voie publique susceptible de présenter un risque pour la sécurité des usagers sera interdit.

#### 2. Voirie

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'ouverture des portails ne pourra pas se faire du côté des voies d'accès.

### ARTICLE UH 12 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau potable par captage privé est admise à titre exceptionnel, cependant elle est soumise à autorisation ou déclaration auprès de l'autorité sanitaire conformément au Code de la Santé Publique.

Dans ces cas, l'alimentation en eau peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par canalisations souterraines.

#### 2. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement collectif.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est admis sous réserve de l'aptitude des sols dans le respect du zonage d'assainissement (annexé au PLU) et conformément à la réglementation en vigueur. En cas de mise en service d'un tel réseau, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

### **3. Eaux pluviales**

Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, dans le réseau d'eaux usées ou les canaux d'arrosage. Les routes départementales sont des ouvrages publics ayant pour destination la circulation routière. L'écoulement des eaux dans les fossés de la route ne peut être intercepté.

### **4. Réseaux d'énergie**

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés immédiates de mise en œuvre, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

### **5. Communications numériques**

Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés immédiates de mise en œuvre, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

## ZONE UF

Cette zone correspond en partie à l'ancien secteur de plan masse de la Foux.  
Il s'agit d'une zone équipée et aménagée selon l'ancien plan masse dans laquelle il reste peu de capacités constructibles. Cette zone est principalement dédiée aux activités de tourisme.

Les dispositions générales du titre I, ainsi que les dispositions du plan de prévention des risques en vigueur, s'appliquent en sus de celles des articles ci-dessous.

### I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### ARTICLE UF 1 – CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	
<b>Habitation</b>	
Logement	Autorisé
Hébergement	
<b>Commerce et activité de service</b>	
Artisanat et commerce de détail	- Artisanat : interdit - Commerces de détail : autorisé
Restauration	Autorisé
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
Hôtel	
Autre hébergement touristique	
Cinéma	Interdit
<b>Équipements d'intérêt collectifs et services publics</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Autorisé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Lieux de culte	Interdit
Autres équipements recevant du public	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	
Industrie	Interdit
Entrepôt	
Bureau	

Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

#### ARTICLE UF 2 – CONDITIONS D'ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

- a) Est autorisée la restauration, l'aménagement ou l'extension des bâtiments existants, autres que ceux dont la création est admise, à condition :
  - que le bâtiment ait son ossature principale et sa poutraison en place;
  - que la destination soit compatible avec l'habitat;
  - qu'il n'y ait pas aggravation des nuisances et des risques.
- b) Pour les constructions de la destination « Habitation », est autorisée une extension du bâtiment existant dans la limite maximale de 30 % de la surface de plancher existante, réalisée en une seule fois à la date d'approbation du présent PLU.
- c) Pour les constructions de la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique », est autorisée une extension du bâtiment existant dans la limite maximale de 30 % de la surface de plancher existante, réalisée en une seule fois à la date d'approbation du présent PLU. La réalisation de cette extension devra se réaliser dans un objectif d'harmonie architecturale avec le bâtiment principal.

#### ARTICLE UF 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions générales s'appliquent.

## II. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE UF 4 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la surface du terrain d'assiette du projet.

#### ARTICLE UF 5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 mètres à l'égout du toit.
- En cas de reconstruction, le volume ancien pourra être conservé.

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

En l'absence de toute indication sur le plan de zonage précisant la marge minimale de reculement, les constructions devront être implantées :

- à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies.

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

- Les constructions doivent être implantées :
  - Soit sur la limite séparative
  - Soit à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

## III. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### ARTICLE UF 8 – QUALITÉ DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions générales s'appliquent.

### ARTICLE UF 9 – QUALITÉ DES ESPACES LIBRES

- La végétation existante, si elle ne peut pas être conservée, doit être remplacée, notamment par des arbres à haute tige équivalents en qualité végétale et choisis parmi les essences locales, et en nombre au moins équivalent aux arbres abattus.
- A toute demande d'occupation du sol, doit être joint un plan d'espaces verts sur lequel seront indiqués la localisation des arbres existants, la forme des masses végétales prévues (plantations d'arbres, haies et massifs, espaces enherbés) ainsi qu'une liste des végétaux mentionnant leur nature et leur taille.
- Les installations non enterrées telles que les citernes devront être masquées par des rideaux de végétation.
- Dans tous les cas, les espèces végétales plantées seront choisies parmi la palette végétale des arbres poussant spontanément dans le Val d'Allos. Une liste sera disponible en mairie.
- Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.
- Les continuités écologiques identifiées sur les planches graphiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, devront nécessairement prises en compte dans les opérations d'aménagement.

### ARTICLE UF 10 – STATIONNEMENT

Pour la destination « Habitation »	
Voitures	- Au minimum une place par - Au maximum deux places par logement
Vélos	Pour les opérations de plus de 6 logements, au moins une place de stationnement vélo

<b>Pour la destination « hébergement touristique »</b>	
Voitures	- 1 place par unité d'hébergement
Deux-roues motorisés	Une place pour 6 places voitures
Vélos	Une place pour 6 places voitures
<b>Pour les autres usages</b>	
Voitures	- Une place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée
Deux-roues motorisés	Une place pour 6 places voitures
Vélos	Une place pour 6 places voitures

### GESTION DU STATIONNEMENT

- Les aires de stationnement sont plantées d'arbres de haute tige en pleine terre à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- Les essences d'arbres sont choisies parmi la palette végétale des arbres poussant spontanément dans le Val d'Allos. Une liste sera disponible en mairie.

## IV. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE UF 11 – DESSERTE PAR LES VOIES ET RÉSEAUX PUBLICS OU PRIVÉS

#### 1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés. Ils doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation et permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies.

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

D'une façon générale, tout accès sur la voie publique susceptible de présenter un risque pour la sécurité des usagers sera interdit

#### 2. Voirie

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies devront permettre la diversité des usages et notamment permettre le cheminement des piétons et des cyclistes.

Si elle est justifiée par des contraintes techniques ou urbanistiques particulières, une voie nouvelle en impasse pourra être réalisée. Cependant, elle devra être aménagée dans sa partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

L'ouverture des portails ne pourra pas se faire du côté des voies d'accès.

## ARTICLE UF 12 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

### 2. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement collectif.

Conformément au code de la santé publique, le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'un surpresseur à la charge du pétitionnaire.

### 3. Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, dans le réseau d'eaux usées ou les canaux d'arrosage. Les routes départementales sont des ouvrages publics ayant pour destination la circulation routière. L'écoulement des eaux dans les fossés de la route ne peut être intercepté.

### 4. Réseaux d'énergie

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés immédiates de mise en œuvre, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

### 5. Communications numériques

Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés immédiates de mise en œuvre, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

## ZONE UT

Cette zone correspond aux secteurs du Bruisset Bas, de la base de loisirs ainsi qu'au Seignus. Elle a pour vocation principale l'accueil d'activités touristiques.

Cette zone est divisée en deux secteurs :

- Le secteur **UTb** correspond au secteur dit du Bruisset Bas destiné à accueillir de l'hébergement hôtelier et touristique
- Le secteur **UTh** qui correspond au secteur d'OAP « Seignus Haut » ayant vocation à accueillir un hébergement hôtelier et touristique.

Les dispositions générales du titre I, ainsi que les dispositions du plan de prévention des risques en vigueur, s'appliquent en sus de celles des articles ci-dessous.

### I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### ARTICLE UT 1 – CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

	UTb	UTh
<b>Exploitation agricole ou forestière</b>		
Exploitation agricole	Interdit	
Exploitation forestière		
Habitation		
Logement	Autorisé	Autorisé
Hébergement		
<b>Commerce et activité de service</b>		
Artisanat et commerce de détail	Interdites	
Restauration	Autorisé	Interdit
Commerce de gros	Interdit	Interdit
Activités de services avec accueil d'une clientèle	Autorisé	
Hôtels	Interdit	Autorisé
Autres hébergements touristiques	Interdit	Autorisé
Cinéma	Interdit	
<b>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</b>		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Interdit	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Autorisé	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit	
Salles d'art et de spectacles		
Equipements sportifs		
Lieux de culte		

Autres équipements recevant du public	
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	
Industrie	Interdit
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

#### ARTICLE UT 2 – CONDITIONS D'ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Est autorisée la restauration, l'aménagement ou l'extension des bâtiments existants, autres que ceux dont la création est admise, à condition :

- que le bâtiment ait son ossature principale et sa charpente en place;
- que la destination soit compatible avec l'habitat;
- qu'il n'y ait pas aggravation des nuisances et des risques.

#### ARTICLE UT 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## II. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE UT 4 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour l'ensemble des sous-secteurs :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la surface du terrain d'assiette du projet.

#### ARTICLE UT 5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sur le secteur **UTb** :

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit.  
En cas de reconstruction, le volume ancien pourra être conservé.

Sur le secteur **UTh** :

La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 mètres à l'égout du toit.  
En cas de reconstruction, le volume ancien pourra être conservé.

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

Les constructions devront être implantées :

- à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies.

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

- Les constructions doivent être implantées :
  - Soit sur la limite séparative
  - Soit à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

## **III. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UT 8 – QUALITE DES CONSTRUCTIONS**

Les dispositions générales s'appliquent.

### **ARTICLE UT 9 – QUALITE DES ESPACES LIBRES**

- Les espaces libres non accessibles aux véhicules couvriront au minimum : 25 % de la surface du terrain et devront être végétalisés.
- La végétation existante, si elle ne peut pas être conservée, doit être remplacée, notamment par des arbres à haute tige équivalents en qualité végétale et choisis parmi les essences locales, et en nombre au moins équivalent aux arbres abattus.
- A toute demande d'occupation du sol, doit être joint un plan d'espaces verts sur lequel seront indiqués la localisation des arbres existants, la forme des masses végétales prévues (plantations d'arbres, haies et massifs, espaces enherbés) ainsi qu'une liste des végétaux mentionnant leur nature et leur taille.
- Les installations non enterrées telles que les citernes devront être masquées par des rideaux de végétation.
- Dans tous les cas, les espèces végétales plantées seront choisies parmi la palette végétale des arbres poussant spontanément dans le Val d'Allos. Une liste sera disponible en mairie.
- Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.
- Les continuités écologiques identifiées sur les planches graphiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, devront nécessairement prises en compte dans les opérations d'aménagement.

## ARTICLE UT 10 – STATIONNEMENT

Pour la destination « Habitation »	
Voitures	- Au minimum une place pour une surface de 20 m <sup>2</sup> de plancher par logement (garage ou aire aménagée) ; - Au maximum deux places pour une surface > 20m <sup>2</sup> par logement (garage ou aire aménagée) ;
Vélos	Non réglementé
Pour la destination « hébergement touristique »	
Voitures	- 1 place par unité d'hébergement touristique
Deux-roues motorisés	Non réglementé
Vélos	Une place pour 6 places voitures
Pour les autres usages	
Voitures	- une place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée
Deux-roues motorisés	Une place pour 6 places voitures
Vélos	Une place pour 6 places voitures

## GESTION DU STATIONNEMENT

- Sur le secteur UTh : les aires de stationnement devront prioritairement être réalisées en souterrain.
- Les aires de stationnement à l'air libre sont plantées d'arbres de haute tige en pleine terre à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- Les essences d'arbres sont choisies parmi la palette végétale des arbres poussant spontanément dans le Val d'Allos. Une liste sera disponible en mairie.

## IV. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## ARTICLE UT 11 – DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX PUBLICS OU PRIVÉS

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés. Ils doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation et permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies.

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

D'une façon générale, tout accès sur la voie publique susceptible de présenter un risque pour la sécurité des usagers sera interdit.

## **2. Voirie**

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies devront permettre la diversité des usages et notamment permettre le cheminement des piétons et des cyclistes.

Si elle est justifiée par des contraintes techniques ou urbanistiques particulières, une voie nouvelle en impasse pourra être réalisée. Cependant, elle devra être aménagée dans sa partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

L'ouverture des portails ne pourra pas se faire du côté des voies d'accès.

## **ARTICLE UT 12 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

### **2. Eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement collectif.

Conformément au code de la santé publique, le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'un surpresseur à la charge du pétitionnaire.

### **3. Eaux pluviales**

Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, dans le réseau d'eaux usées ou les canaux d'arrosage. Les routes départementales sont des ouvrages publics ayant pour destination la circulation routière. L'écoulement des eaux dans les fossés de la route ne peut être intercepté.

### **4. Réseaux d'énergie**

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés immédiates de mise en œuvre, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

### 5. Communications numériques

Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés immédiates de mise en œuvre, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

## ZONE UE

Cette zone correspond à la zone d'activité économique des Banivol.  
Il s'agit d'une zone équipée et aménagée destinée à accueillir des activités économiques.

Les dispositions générales du titre I, ainsi que les dispositions du plan de prévention des risques en vigueur, s'appliquent en sus de celles des articles ci-dessous.

### I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### ARTICLE UE 1 – CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	
<b>Habitation</b>	
Logement	Interdit
Hébergement	
<b>Commerce et activité de service</b>	
Artisanat et commerce de détail	Artisanat : autorisé Commerce de détail : interdit
Restauration	Interdit
Commerce de gros	Autorisé
Activités de services avec accueil d'une clientèle	Interdit
Hôtels	
Autres hébergements touristiques	
Cinéma	
<b>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Autorisé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	
Industrie	Autorisé
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

Cuisine dédiée à la vente en ligne	
------------------------------------	--

#### **ARTICLE UE 2 – CONDITIONS D'ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UE 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé.

## **II. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **ARTICLE UE 4 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la surface du terrain d'assiette du projet.

#### **ARTICLE UE 5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres à l'égout du toit.  
En cas de reconstruction, le volume ancien pourra être conservé.

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

En l'absence de toute indication sur le plan de zonage précisant la marge minimale de reculement, les constructions devront être implantées :

- Pour les habitations, à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies ;
- Pour les annexes, à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

### III. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### ARTICLE UE 8 – QUALITE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions générales s'appliquent.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et le choix des matériaux doit être adapté au paysage. Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits sauf pour des détails ponctuels. Les couleurs et matériaux des différents éléments doivent s'harmoniser entre eux et avec les coloris des éléments préexistants, façades voisines, murs.

Les toitures devront être réalisées avec un aspect profilé métallique laqué de teinte gris lauze. Dans le cas d'emploi de métal en façade, il devra être identique à celui des toitures.

Les zones de stockages en extérieur devront faire l'objet d'un traitement paysager pour une bonne insertion.

#### ARTICLE UE 9 – QUALITE DES ESPACES LIBRES

- Les surfaces libres de toute occupation devront recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes.
- Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées d'arbres.
- Les dépôts de véhicules, d'engins ou de matériaux devront être entourés d'un écran de plantations d'arbres à feuilles persistantes.
- Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.
- Les ensembles arborés, et notamment la bande identifiée le long de la RD 908, comme les éléments végétaux isolés, localisés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 ou L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés. Ils peuvent évoluer dans le respect de l'article R 421-23 h du Code de l'Urbanisme : d'une manière générale tous travaux ayant une incidence sur les paysages identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Toutefois, des coupes ou abattages pourront être réalisés dans la mesure où les végétaux sont remplacés par des essences équivalentes et qu'ils préservent l'aspect paysager ainsi que l'équilibre écologique du milieu.
- Les continuités écologiques identifiées sur les planches graphiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, devront nécessairement prises en compte dans les opérations d'aménagement.

#### ARTICLE UE 10 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

## IV. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UE 11 – DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX PUBLICS OU PRIVES

#### 1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés. Ils doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation et permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies.

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

D'une façon générale, tout accès sur la voie publique susceptible de présenter un risque pour la sécurité des usagers sera interdit.

#### 2. Voirie

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies devront permettre la diversité des usages et notamment permettre le cheminement des piétons et des cyclistes.

Si elle est justifiée par des contraintes techniques ou urbanistiques particulières, une voie nouvelle en impasse pourra être réalisée. Cependant, elle devra être aménagée dans sa partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

L'ouverture des portails ne pourra pas se faire du côté des voies d'accès.

### ARTICLE UE 12 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

#### 2. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement collectif.

Conformément au code de la santé publique, le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'un surpresseur à la charge du pétitionnaire

#### 3. Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, dans le

réseau d'eaux usées ou les canaux d'arrosage. Les routes départementales sont des ouvrages publics ayant pour destination la circulation routière. L'écoulement des eaux dans les fossés de la route ne peut être intercepté.

#### **4. Réseaux d'énergie**

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés immédiates de mise en œuvre, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

#### **5. Communications numériques**

Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés immédiates de mise en œuvre, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

## CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

### **Rappels**

- Sur les terrains affectés par un risque identifié sur les planches graphiques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone, augmentées de celles spécifiques au risque. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.
- L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) vient préciser les conditions d'urbanisation sur une partie de la zone, en pouvant être plus restrictive mais pas plus permissive.
- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) s'ajoutent aux règles du PLU.
- Les définitions et précisions relatives aux termes employés dans ce chapitre se trouvent dans le lexique annexé au présent règlement.

## ZONE 1AUTH

Cette zone correspond au secteur des Chauvets à la Foux d'Allos principalement à vocation d'hébergement touristique.

Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la création des accès et des réseaux nécessaires.

Le secteur sera rendu constructible par la réalisation d'un accès sécurisé au site lors de la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble.

Des orientations d'aménagement et de programmation viennent préciser les conditions d'urbanisation de ces secteurs.

Les dispositions générales du titre I, ainsi que les dispositions du plan de prévention des risques en vigueur, s'appliquent en sus de celles des articles ci-dessous.

### I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### ARTICLE 1AUTH 1 – CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Exploitation agricole ou forestière	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	Autorisé
Hébergement	
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	Artisanat : Interdit Commerces de détail : autorisé sous conditions
Restauration	Autorisé
Commerce de gros	Interdit
Activités de services avec accueil d'une clientèle	Autorisé
Hôtels	
Autres hébergements touristiques	
Cinéma	Interdit
Equipements d'intérêt collectifs et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Autorisé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
Salles d'art et de spectacles	Interdit
Equipements sportifs	
Lieux de culte	

Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	Interdit
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

### CONDITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ADMIS

Sont admises les constructions de la sous-destination « Commerce de détail » à condition :

- qu'elles ne portent pas atteinte à la vocation de la zone ;
- qu'elles soient liées aux destinations autorisées ;
- Que la surface de plancher par local commerciale soit limitée à 150 m<sup>2</sup>.

### ARTICLE 1AUTH 2 – CONDITIONS D'EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Est autorisée la restauration, l'aménagement ou l'extension des bâtiments existants, autres que ceux dont la création est admise, à condition :

- que le bâtiment ait son ossature principale et sa charpente en place;
- que la destination soit compatible avec l'habitat;
- qu'il n'y ait pas aggravation des nuisances et des risques.

### ARTICLE 1AUTH 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## II. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE 1AUTH 4 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la surface du terrain d'assiette du projet.

### ARTICLE 1AUTH 5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit.  
En cas de reconstruction, le volume ancien pourra être conservé.

**ARTICLE 1AUTH 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AUTH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé.

**III. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****ARTICLE 1AUTH 8 – QUALITE DES CONSTRUCTIONS**

Les dispositions générales s'appliquent.

**ARTICLE 1AUTH 9 – QUALITE DES ESPACES LIBRES**

- Les espaces libres non accessibles aux véhicules couvriront au minimum 20 % de la surface du terrain et devront être végétalisés.
- La végétation existante, si elle ne peut pas être conservée, doit être remplacée, notamment par des arbres à haute tige équivalents en qualité végétale et choisis parmi les essences locales, et en nombre au moins équivalent aux arbres abattus.
- A toute demande d'occupation du sol, doit être joint un plan d'espaces verts sur lequel seront indiqués la localisation des arbres existants, la forme des masses végétales prévues (plantations d'arbres, haies et massifs, espaces enherbés) ainsi qu'une liste des végétaux mentionnant leur nature et leur taille.
- Les installations non enterrées telles que les citernes devront être masquées par des rideaux de végétation.
- Dans tous les cas, les espèces végétales plantées seront choisies parmi la palette végétale des arbres poussant spontanément dans le Val d'Allos. Une liste sera disponible en mairie.
- Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.
- Les continuités écologiques identifiées sur les planches graphiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, devront nécessairement prises en compte dans les opérations d'aménagement.

**ARTICLE 1AUTH 10 – STATIONNEMENT**

<b>Pour la destination « Habitation »</b>	
Voitures	- Au minimum une place par logement - Au maximum deux par logement
Vélos	Pour les opérations de plus de 6 logements, au moins une place de stationnement vélo
<b>Pour la destination « hébergement touristique »</b>	
Voitures	- 1 place par unité d'hébergement touristique
Deux-roues motorisés	Une place pour 6 places voitures
Vélos	Une place pour 6 places voitures
<b>Pour les autres usages</b>	
Voitures	Une place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée
Deux-roues motorisés	Une place pour 6 places voitures
Vélos	Une place pour 6 places voitures

**GESTION DU STATIONNEMENT**

- Les aires de stationnement à l'air libre sont plantées d'arbres de haute tige en pleine terre à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- Les essences d'arbres sont choisies parmi la palette végétale des arbres poussant spontanément dans le Val d'Allos. Une liste sera disponible en mairie.

**IV. EQUIPEMENTS ET RESEAUX****ARTICLE 1AUTH 11 – DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX PUBLICS OU PRIVES****1. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés. Ils doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation et permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies.

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

D'une façon générale, tout accès sur la voie publique susceptible de présenter un risque pour la sécurité des usagers sera interdit.

## **2. Voirie**

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies devront permettre la diversité des usages et notamment permettre le cheminement des piétons et des cyclistes.

Si elle est justifiée par des contraintes techniques ou urbanistiques particulières, une voie nouvelle en impasse pourra être réalisée. Cependant, elle devra être aménagée dans sa partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

L'ouverture des portails ne pourra pas se faire du côté des voies d'accès.

### **ARTICLE 1AUTH 12 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

#### **2. Eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement collectif.

Conformément au code de la santé publique, le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'un surpresseur à la charge du pétitionnaire

#### **3. Eaux pluviales**

Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, dans le réseau d'eaux usées ou les canaux d'arrosage. Les routes départementales sont des ouvrages publics ayant pour destination la circulation routière. L'écoulement des eaux dans les fossés de la route ne peut être intercepté.

#### **4. Réseaux d'énergie**

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés immédiates de mise en œuvre, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

#### **5. Communications numériques**

Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés immédiates de mise en œuvre, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Pour les nouvelles opérations autorisées, celles-ci devront se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.

.

## CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### ***Rappels***

- Sur les terrains affectés par un risque identifié sur les planches graphiques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone, augmentées de celles spécifiques au risque. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.
- L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) vient préciser les conditions d'urbanisation sur une partie de la zone, en pouvant être plus restrictive mais pas plus permissive.
- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) s'ajoutent aux règles du PLU.
- Les définitions et précisions relatives aux termes employés dans ce chapitre se trouvent dans le lexique annexé au présent règlement.

## ZONE A

La zone A est une zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comporte deux sous-secteurs :

- Zone Aa : zone agricole à protéger
- Zone Ap : zone au sein de laquelle les terres doivent être réservées à l'exploitation agricole, l'élevage. Dans cette zone, toute construction nouvelle est interdite pour des motifs de protection paysagère

Les dispositions générales du titre I, ainsi que les dispositions du plan de prévention des risques en vigueur, s'appliquent en sus de celles des articles ci-dessous.

### I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### ARTICLE A 1 – CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

	Zone Aa	Zone Ap
<b>Exploitation agricole ou forestière</b>		
Exploitation agricole	Autorisé	Interdit
Exploitation forestière	Interdit	
<b>Habitation</b>		
Logement	Autorisé sous conditions	Interdit
Hébergement	Interdit	
<b>Commerce et activité de service</b>		
Artisanat et commerce de détail	Interdit	
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de services avec accueil d'une clientèle		
Hôtels		
Autres hébergements touristiques		
Cinéma		
<b>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</b>		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Interdit	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Autorisé sous conditions	Interdit
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit	
Salles d'art et de spectacles		
Equipements sportifs		
Lieux de culte		
Autres équipements recevant du public		

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	
Industrie	Interdit
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

### CONDITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ADMIS

Pour le sous-secteur Aa uniquement :

L'ensemble des constructions et implantations ne doit pas nuire au fonctionnement de l'exploitation ni à la qualité du site.

- a) Sont admises les constructions de la sous-destination « Exploitation agricole » :
- Les bâtiments et équipements d'exploitation nécessaires à l'activité agricole sous réserve d'être implantés à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles s'ils existent (possibilité de règles alternatives en cas de contraintes topographiques, de contraintes spécifiques de production, présence de zone humide, etc.)
  - les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole
  - les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles qui sont dans le prolongement de l'acte de production ;
  - Les constructions à usage de logement à conditions :
    - o Qu'elles soient nécessaires à l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière,
    - o Que la surface de plancher totale des constructions (extensions incluses) liées à l'activité agricole ou forestière soit inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher
    - o Que les extensions ne dépassent pas 35m<sup>2</sup> de surface de plancher
    - o 2 annexes dans une limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment principal et 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol global maximum. Les annexes s'intégreront harmonieusement dans le paysage et devront :
      - être localisées à maximum 25m du bâtiment principal,
      - ne pas dépasser 4 m de hauteur.
    - o Les piscines sont limitées à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et doivent être localisées à maximum 25m du bâtiment principal
    - o Le logement de fonction intégré au bâtiment d'alpage est d'une surface de plancher de 50 m<sup>2</sup> maximum.
  - Les serres sont autorisées.
- b) Sont admises les constructions de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » à condition :
- Qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques de la zone,
  - De démontrer l'absence d'alternative sur un autre site.
  - Pour le cas des constructions liées à la production d'énergies renouvelables, celles-ci devront s'implanter de manière à limiter leur impact sur les habitats naturels et les fonctionnalités écologiques ainsi qu'à s'intégrer dans le paysage environnant.

- c) Sont admises les constructions des sous-destination « Abris légers et cabane pastorale » à condition :
- Qu'elles soient liées aux activités de pastoralisme,
  - Qu'elles respectent l'équilibre des paysages (ne pas remettre en cause la vue, la lisibilité, l'harmonie ou l'esprit des lieux).

## ARTICLE A 2 – CONDITIONS D'ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

### Pour l'ensemble de la zone :

- Sont autorisées la restauration, la reconstruction ainsi que l'extension des chalets d'alpages et bâtiments d'estive existants sous réserve d'obtention de l'autorisation préfectorale nécessaire et à condition :
  - De maintenir leur usage de cabanes pastorales avec abris éventuels pour randonneurs ;
  - Leur extension devra être réalisée en cohérence avec l'architecture du bâtiment existant et elle ne devra pas excéder 20 % de l'emprise au sol existante à date d'approbation du PLU ;
  - Un auvent est autorisé.
- Pour les vocations non autorisées sur la zone, sont autorisées la réhabilitation et l'amélioration des bâtiments existants, sans changement de destination.
- Les travaux de restauration, ou d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, localisés aux documents graphiques et identifiés en annexe 1 au présent règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments.  
Il est rappelé que :
  - "les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L. 151-19, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager" doivent être précédés d'une autorisation d'urbanisme ;
  - "les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée, en application de l'article L. 151-19, ou située dans un périmètre délimité en application du même article comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur, doivent être précédés d'un permis de démolir.
- Les changements de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique sous condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

### Pour le sous-secteur Aa uniquement :

- Sont autorisées les extensions mesurées des habitations existantes qui ne sont pas nécessaires à l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dès lors :
  - qu'elles aient une existence légale,
  - que l'extension soit limitée à 30 % de la surface de plancher existante à date d'approbation du PLU dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale.
  - Annexe 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dans une limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment principal et limitée à 2. Les annexes s'intégreront harmonieusement dans le paysage et devront :
    - Être localisées à maximum 25m du bâtiment principal,

- Ne pas dépasser 4m de hauteur.
- Les piscines sont limitées à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et doivent être localisées à maximum 25m du bâtiment principal.
- que l'extension soit réalisée en une seule fois à la date d'approbation du PLU.

### ARTICLE A 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## II. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE A 4 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

### ARTICLE A 5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur à l'égout du toit est inférieure ou égale à :
  - 5 mètres pour les logement ;
  - Pour les extensions autorisées, la hauteur maximale sera en moyenne celle du bâtiment principal.
  - 12 mètres pour les constructions de l'exploitation agricole et forestière ;
  - 4 mètres pour les annexes
  - 4 mètres pour les abris légers.
- En cas de reconstruction, le volume ancien pourra être conservé.

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

En l'absence de toute indication sur le plan de zonage précisant la marge minimale de reculement, les constructions devront être implantées :

- Pour les habitations, à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies ;
- Pour les annexes, à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies.

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

Non réglementé.

### III. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

#### ARTICLE A 8 – QUALITÉ DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions générales s'appliquent.

Les constructions seront autant que possible regroupées afin de créer un ensemble architectural compact et harmonieux.

##### Matériaux

De manière générale, l'utilisation de matériaux naturels facilitant l'insertion dans le site est préconisée.

Pour les chalets d'alpage ou bâtiments d'estive : les matériaux de construction seront d'apparence bois dont la tonalité sera apparentée à du mélèze en toiture. Le matériau de façade devra s'intégrer dans l'environnement proche et lointain, la tonalité sera de type pierre locale ou bois. Si un auvent est prévu, il devra impérativement être réalisé dans les mêmes matériaux que la toiture et en cohérence avec l'architecture et la volumétrie du bâtiment.

Pour les constructions existantes : si une extension est prévue, elle devra impérativement être réalisée en cohérence avec l'architecture et les matériaux du bâtiment existant.

##### Locaux et équipements techniques

Toutes les fonctions de ventilation, climatisation ou autres dispositifs techniques seront installées à l'intérieur des constructions. Les organes techniques qui doivent rester apparents seront conçus pour participer à la composition architecturale du projet.

Tout lieu de stockage du matériel à l'air libre est intégré au projet dans un traitement paysager.

Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique) et les dispositifs d'énergie renouvelable doivent être intégrés à la volumétrie générale de la construction. Pour les constructions liées à la production d'énergies renouvelables, celles-ci devront obligatoirement comprendre la réalisation d'un écran végétal composé d'essences poussant spontanément dans le Val d'Allos.

#### ARTICLE A 9 – QUALITÉ DES ESPACES LIBRES

- Les ensembles arborés, comme les éléments végétaux isolés, localisés aux documents graphiques au titre de l'article du Code de l'Urbanisme (L. 151-19 ou L. 151-23), doivent être conservés. Ils peuvent évoluer dans le respect de l'article R 421-23 h- du Code de l'Urbanisme : d'une manière générale tous travaux ayant une incidence sur les paysages identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable et doivent étudier la qualité biologique des sujets au préalable. Toutefois, des coupes ou abattages pourront être réalisés dans la mesure où les végétaux sont remplacés par des essences équivalentes et qu'ils préservent l'équilibre écologique du milieu (voir

liste disponible en mairie).

- Dans tous les cas, les espèces végétales plantées seront choisies parmi la palette végétale des arbres poussant spontanément dans le Val d'Allos. Une liste est disponible en mairie.

#### ARTICLE A 10 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

### IV. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### ARTICLE A 11 – DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX PUBLICS OU PRIVES

##### 1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés. Ils doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation et permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies.

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

En particulier, tout accès individuel direct a des constructions ou installations nouvelles à partir de la RD 908 est interdit s'il existe une autre possibilité correcte d'accès.

D'une façon générale, tout accès sur la voie publique susceptible de présenter un risque pour la sécurité des usagers sera interdit.

En dehors des zones de bâti aggloméré tout nouvel accès direct sur le réseau routier structurant et le changement de destination d'un accès existant ne sont pas autorisés.

##### 2. Voirie

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'ouverture des portails ne pourra pas se faire du côté des voies d'accès.

#### ARTICLE A 12 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau potable par captage privé est admise à titre exceptionnel, cependant elle est soumise à autorisation ou déclaration auprès de l'autorité sanitaire conformément au Code de la Santé Publique.

Dans ces cas, l'alimentation en eau peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par canalisations souterraines.

## **2. Eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité (hors bâtiment de stockage) devra obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement collectif.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est admis sous réserve de l'aptitude des sols dans le respect du zonage d'assainissement (annexé au PLU) et conformément à la réglementation en vigueur. En cas de mise en service d'un tel réseau le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

## **3. Eaux pluviales**

Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, dans le réseau d'eaux usées ou les canaux d'arrosage. Les routes départementales sont des ouvrages publics ayant pour destination la circulation routière. L'écoulement des eaux dans les fossés de la route ne peut être intercepté.

## **4. Réseaux d'énergie**

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés immédiates de mise en œuvre, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

## **5. Communications numériques**

Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés immédiates de mise en œuvre, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

## CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### Rappels

- Sur les terrains affectés par un risque identifié sur les planches graphiques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone, augmentées de celles spécifiques au risque. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.
- L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) vient préciser les conditions d'urbanisation sur une partie de la zone, en pouvant être plus restrictive mais pas plus permissive.
- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) s'ajoutent aux règles du PLU.
- Les définitions et précisions relatives aux termes employés dans ce chapitre se trouvent dans le lexique annexé au présent règlement.

## ZONE N

Les zones N sont les zones naturelles et forestières de la commune.

Ce sont les secteurs du territoire communal, équipés ou non, à protéger en raison,

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N est divisée en 7 secteurs :

- Le secteur **Nn** pour les secteurs naturels sans spécificités,
- Le secteur **Na** pour les secteurs naturels dédiés aux activités de sport de montagne,
- Le secteur **Nh** pour les hameaux,
- Le secteur **Nl** pour les secteurs naturels de loisirs
- Le secteur **NI1** pour le STECAL des Chauvets pour des aménagements légers et l'évolution des constructions existantes en lien avec activités présentes.
- Le secteur **Nt** pour les secteurs de capacité limitée correspondant aux zones d'évolution de l'activité touristique au sein de l'espace à dominante naturelle
- Le secteur **Ne** zone accueillant une activité isolée au sein d'un espace à dominance naturel.
- Le secteur **Neq** qui accueille les équipements publics réputés avec de la nuisance

Les dispositions générales du titre I, ainsi que les dispositions du plan de prévention des risques en vigueur, s'appliquent en sus de celles des articles ci-dessous.

Les planches graphiques délimitent : en application des articles L. 122-12 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à la préservation des parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares.

### V. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### ARTICLE N 1 – CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

	Nn	Na	Nh	Ne	NI	Nt	Neq
<b>Exploitation agricole ou forestière</b>							
Exploitation agricole	Autorisé			Interdit			
Exploitation forestière							
<b>Habitation</b>							
Logement	Autorisé sous conditions	Interdit	Autorisé sous conditions	Interdit		Autorisé sous conditions	Interdit
Hébergement							
<b>Commerce et activité de service</b>							
Artisanat et commerce de détail	Interdit	Interdit	Interdit	autorisé le commerce de détail sous conditions		Interdit	
Restauration	Interdit	Autorisé sous conditions	Interdit		Autorisé sous conditions		Interdit
Commerce de gros	Interdit						
Activités de services avec accueil d'une clientèle	Interdit	Autorisé sous conditions	Interdit				
Hôtels	Interdit						
Autres hébergements touristiques	Interdit					Autorisé sous conditions	Interdit
Cinéma	Interdit						
<b>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</b>							
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Autorisé sous conditions						
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Autorisé sous conditions						
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit						
Salles d'art et de spectacles	Interdit						
Equipements sportifs	Interdit				Autorisé sous conditions	Interdit	
Lieux de culte	Interdit						

Autres équipements recevant du public	
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	
Industrie	Interdit
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

### CONDITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ADMIS

#### Pour tous les secteurs :

- a) Sont admises les constructions d'abris légers et cabanes pastorales à condition :
  - Qu'elles soient liées aux activités de pastoralisme,
  - Qu'elles respectent l'équilibre des paysages (ne pas remettre en cause la vue, la lisibilité, l'harmonie ou l'esprit des lieux).
- b) Sont admises les constructions de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » à condition :
  - Qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques de la zone,
  - De démontrer l'absence d'alternative sur un autre site.
  - Pour le cas des constructions liées à la production d'énergies renouvelables, celles-ci devront s'implanter de manière à limiter leur impact sur les habitats naturels et les fonctionnalités écologiques ainsi qu'à s'intégrer dans le paysage environnant.

#### Pour le secteur **Na** :

- a) Sont admises les constructions de la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » à condition :
  - Qu'elles soient liées aux équipements et aux activités sportives présentes sur le secteur
- c) Sont admises les constructions de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » :
  - Les remontées mécaniques » à condition :
    - o Qu'elles soient liées aux activités de ski et aux loisirs de montagne 4 saisons,
    - o Qu'elles respectent l'équilibre des paysages (ne pas remettre en cause la vue, la lisibilité, l'harmonie ou l'esprit des lieux).
  - Les aménagements spécifiques à condition :
    - o Qu'elles soient liées aux activités touristiques, sportives et de loisirs.
    - o Les équipements et aménagements de valorisation touristique en dehors des remontées mécaniques et des pistes de ski (sentier, via ferrata, site d'escalade, tyrolienne...), sous réserve de faire l'objet d'une étude faunistique et floristique préalable dès lorsqu'elle n'existe pas.

Pour le secteur **NI** :

- a) Sont admises les constructions de la sous-destination « Équipements sportifs » à condition :
- Qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques de la zone,
  - De démontrer l'absence d'alternative sur un autre site.
- b) Sont admises les constructions de la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » à condition :
- Qu'elles soient liées aux équipements et aux activités sportives présentes sur le secteur.
  - Est également admis, l'évolution des constructions existantes liées aux équipements et aux activités sportives présentes sur le secteur.

Pour le sous-secteur **NI1** :

- a) Sont admis uniquement :
- Les aménagements légers en lien avec les activités sportives et de loisirs,
  - L'évolution des constructions existantes en lien avec activités présentes.

Pour le secteur **Neq** :

- a) Sont admises les constructions de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » à condition :
- Qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques de la zone,
  - De démontrer l'absence d'alternative sur un autre site,
  - Pour le cas des constructions liées à la production d'énergies renouvelables, celles-ci devront s'implanter de manière à limiter leur impact sur les habitats naturels et les fonctionnalités écologiques ainsi qu'à s'intégrer dans le paysage environnant,
  - Que les constructions soient réputées nuisibles sur un autre site.

## ARTICLE N 2 – CONDITIONS D'ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

- Pour les vocations non autorisées sur la zone, sont autorisées la réhabilitation et l'amélioration des bâtiments existants, sans changement de destination.

Pour les secteurs **Nn, Na et Nh** :

- Le changement de destination des bâtiments existants n'ayant plus de possibilité d'usage agricole, ou autre occupation du sol ne rentrant pas en conflit avec le caractère de la zone est autorisée dans le cadre d'un changement de destination en hébergement de loisirs, touristique et restauration. Le changement de destination se fera après avis de la CDPENAF.
- Sont autorisées la restauration, la reconstruction ainsi que l'extension des chalets d'alpages et bâtiments d'estive existants sous réserve d'obtention de l'autorisation préfectorale nécessaire et à condition :
  - De maintenir leur usage de cabanes pastorales avec abris éventuels pour randonneurs ;
  - Leur extension devra être réalisée en cohérence avec l'architecture du bâtiment existant et elle ne devra pas excéder 20 % de l'emprise au sol existante ;

- La réalisation d'un auvent est admise.
- Pour la sous-destination « restauration » : sont admis uniquement l'évolution des constructions existantes qui sont fléchées au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

**Pour les secteurs Nn et Na :**

- Sont autorisées les extensions mesurées des habitations existantes qui ne sont pas nécessaires à l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dès lors :
  - qu'elles aient une existence légale,
  - que l'extension soit limitée à 30 % de la surface de plancher existante à date d'approbation du PLU dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale.
  - Annexe 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dans une limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment principal et limitée à 2. Les annexes s'intégreront harmonieusement dans le paysage et devront :
    - Être localisées à maximum 25m du bâtiment principal,
    - Ne pas dépasser 4m de hauteur.
  - Les piscines sont limitées à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et doivent être localisées à maximum 25m du bâtiment principal.
  - que l'extension soit réalisée en une seule fois à la date d'approbation du PLU.

**Pour le secteur Nh :**

- Sont autorisées les extensions mesurées des habitations existantes dès lors :
  - qu'elles ont une existence légale,
  - que l'extension soit limitée à 20 % de la surface de plancher existante à date d'approbation du PLU dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale.
  - que l'extension soit réalisée en une seule fois à la date d'approbation du PLU.
  - conserver l'esprit architectural du hameau
- Annexe 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dans une limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment principal et limitée à 2. Les annexes s'intégreront harmonieusement dans le paysage et devront :
  - Être localisées à maximum 25m du bâtiment principal,
  - Ne pas dépasser 4m de hauteur.
- que l'extension soit réalisée en une seule fois à la date d'approbation du PLU.

**Pour le secteur Nt :**

- Sont autorisées les extensions mesurées des constructions des sous-destination « restauration » et « hébergements touristiques » existants à conditions :
  - que l'extension soit limitée à 30 % d'emprise au sol existant à date d'approbation du PLU
  - que l'extension soit réalisée en une seule fois à la date d'approbation du PLU.

**Pour le secteur Ne :**

- Sont autorisées les extensions mesurées des constructions de la sous-destination « commerce de détail » existants à conditions :

- Que cette extension soit justifiée au regard de l'évolution de l'activité liée et ne génère pas de surface de plancher.

#### **ARTICLE N 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé.

## **VI. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **ARTICLE N 4 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N 5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur à l'égout du toit est inférieure ou égale à :
  - 10 mètres pour les équipements sportifs ;
  - 7 mètres pour les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration et commerce de détail
  - 4 mètres pour les abris légers
  - La hauteur maximale des extensions autorisées devra être celle du bâtiment dont elle est l'extension.
- En cas de reconstruction, le volume ancien pourra être conservé.

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

En l'absence de toute indication sur le plan de zonage précisant la marge minimale de reculement, les constructions devront être implantées :

- Pour les habitations, à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies ;
- Pour les annexes, à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies.

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

Non réglementé.

## VII. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE N 8 – QUALITE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions générales s'appliquent.

Le projet justifie de sa bonne intégration architecturale dans le paysage bâti et naturel dans lequel il s'inscrit. En référence à l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, les constructions et installations à édifier ou à modifier doivent participer, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à l'intérêt et à la mise en valeur du caractère des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les chalets d'alpage ou bâtiments d'estive : les matériaux de construction seront d'apparence bois dont la tonalité sera apparentée à du mélèze en toiture. Le matériau de façade devra s'intégrer dans l'environnement proche et lointain, la tonalité sera de type pierre locale ou bois. Si un auvent est prévu, il devra impérativement être réalisé dans les mêmes matériaux que la toiture et en cohérence avec l'architecture et la volumétrie du bâtiment.

#### Pour le secteur Nh

Les constructions seront autant que possible regroupés afin de créer un ensemble architectural compact et harmonieux.

Pour les constructions existantes : si une extension est prévue, elle devra impérativement être réalisée en cohérence avec l'architecture et les matériaux du bâtiment existant. De manière générale, l'utilisation de matériaux naturels facilitant l'insertion dans le site est préconisé.

#### **Clôtures**

Les clôtures sont par principe à proscrire dans les espaces naturels. Seules peuvent être admises :

- celles nécessaires à l'exploitation agricole ou pastorale
- celles absolument nécessaires à la protection des ouvrages et installations autorisées dans la zone.

Les clôtures permettront en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Les clôtures seront posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, la hauteur est limitée à 1.20 m. Elles ne pourront ni être vulnérantes, ni constituer de pièges pour la faune.

Les clôtures devront être aussi transparentes que possible dans le paysage et devront tenir compte des déplacements de la faune sauvage. Les clôtures constituées de murs pleins, de murs bahuts ou de grilles sont interdites. La clôture sera principalement constituée de haies végétales, son implantation se fera de préférence en suivant les lignes du paysage : courbes de niveaux, fossés, talus, bois existants, et pas uniquement en suivant une forme géométrique sans rapport avec la topographie de son site d'accueil. Les clôtures pourront être constituées de grillages agricoles ou forestiers.

**ARTICLE N 9 – QUALITE DES ESPACES LIBRES**

- Les ensembles arborés, comme les éléments végétaux isolés, localisés aux documents graphiques au titre de l'article du Code de l'Urbanisme (L. 151-19 ou L. 151-23), doivent être conservés. Ils peuvent évoluer dans le respect de l'article R 421-23 h- du Code de l'Urbanisme : d'une manière générale tous travaux ayant une incidence sur les paysages identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable et doivent étudier la qualité biologique des sujets au préalable. Toutefois, des coupes ou abattages pourront être réalisés dans la mesure où les végétaux sont remplacés par des essences équivalentes et qu'ils préservent l'équilibre écologique du milieu (voir liste disponible en mairie).
- Dans tous les cas, les espèces végétales plantées seront choisies parmi la palette végétale des arbres poussant spontanément dans le Val d'Allos. Une liste sera disponible en mairie.

**ARTICLE N 10 – STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**VIII. EQUIPEMENTS ET RESEAUX****ARTICLE N 11 – DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX PUBLICS OU PRIVES****3. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés. Ils doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation et permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies.

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

D'une façon générale, tout accès sur la voie publique susceptible de présenter un risque pour la sécurité des usagers sera interdit.

En dehors des zones de bâti aggloméré tout nouvel accès direct sur le réseau routier structurant et le changement de destination d'un accès existant ne sont pas autorisés.

**4. Voirie**

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'ouverture des portails ne pourra pas se faire du côté des voies d'accès.

**ARTICLE N 12 – DESSERTE PAR LES RESEAUX****6. Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau potable par captage privé est admise à titre exceptionnel, cependant elle est soumise à autorisation ou déclaration auprès de l'autorité sanitaire conformément au Code de la Santé Publique.

Dans ces cas, l'alimentation en eau peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par canalisations souterraines.

**7. Eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité (hors bâtiment de stockage) devra obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement collectif.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est admis sous réserve de l'aptitude des sols dans le respect du zonage d'assainissement (annexé au PLU) et conformément à la réglementation en vigueur. En cas de mise en service d'un tel réseau le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

**8. Eaux pluviales**

Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, dans le réseau d'eaux usées ou les canaux d'arrosage. Les routes départementales sont des ouvrages publics ayant pour destination la circulation routière. L'écoulement des eaux dans les fossés de la route ne peut être intercepté.

**9. Réseaux d'énergie**

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz sont installés en souterrain. En cas d'impossibilité, voire de difficultés immédiates de mise en œuvre, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

**10. Communications numériques**

Les branchements aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés immédiates de mise en œuvre, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.