

DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES (05)

COMMUNE DES ORRES (05098)

# DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU LES ORRES 1650



## 4 – REGLEMENT ECRIT

PLU initial approuvé le : 23/01/2014  
Modifié par délibérations du 31/05/2015  
Révisions allégées 1 et 2 approuvées le 06/03/2018

Déclaration de projet emportant mise en  
compatibilité du PLU approuvée le :

**Alpicité**  
Urbanisme, Paysage,  
Environnement

SARL Alpicité – avenue de la Clapière,  
1, résidence la Croisée des Chemins  
05200 Embrun  
Tel : 04.92.46.51.80.  
Mail : [contact@alpicite.fr](mailto:contact@alpicite.fr)

~~En rouge barré, ce qui a été supprimé par la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU sur le projet des Orres 1650.~~

En noir surligné en jaune, ce qui a été ajouté par la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU sur le projet des Orres 1650.



# SOMMAIRE

## **TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES** **6**

ARTICLE 1 – PRECISIONS QUANT AUX NOTIONS DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME	6
ARTICLE 2 – PORTE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	7
ARTICLE 3 – DISPOSITIONS AU REGARD DU CODE DE L'URBANISME	11
ARTICLE 4 – RAPPEL DU REGLEMENT DE VOIRIE DEPARTEMENTALE CONCERNANT LES VOIES D'ACCES PRIVEES	14
ARTICLE 5 – TYPOLOGIE DES ZONAGES APPLICABLE AU TERRITOIRE	15

## **TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES** **16**

ARTICLE U 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	16
ARTICLE U 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	17
ARTICLE U 3 – ACCES ET VOIRIE	18
ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	19
ARTICLE U 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	19
ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	20
ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	20
ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	21
ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL	21
ARTICLE U 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	21
ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE	22
ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT	23
ARTICLE U 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS	24
ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	24
ARTICLE U 15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE	24

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER** **25**

ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	25
ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	26
ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE	26
ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	27
ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	28
ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	28
ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	29
ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	29
ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL	29
ARTICLE AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	30
ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE	30
ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT	31
ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS	31
ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	31
ARTICLE AU 15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE	31



### **TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 32**

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	32
ARTICLE A2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	33
ARTICLE A3 – ACCES ET VOIRIE	33
ARTICLE A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	33
ARTICLE A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	34
ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	34
ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	35
ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	35
ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL	35
ARTICLE A10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	36
ARTICLE A11 – ASPECTS EXTERIEURS	36
ARTICLE A12 – STATIONNEMENT	37
ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES	37
ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	37
ARTICLE A15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE	37

### **TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 38**

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	39
ARTICLE N2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	39
ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE	40
ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	41
ARTICLE N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	42
ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	42
ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	42
ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	42
ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL	42
ARTICLE N10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	43
ARTICLE N11 – ASPECTS EXTERIEURS	43
ARTICLE N12 – STATIONNEMENT	44
ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES	44
ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	44
ARTICLE N15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE	44





# TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

## ARTICLE 1 – PRECISIONS QUANT AUX NOTIONS DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME

Les règles édictées dans règlement du PLU peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le décret du 5 janvier 2007, instaure la notion de locaux accessoires : les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

- les locaux d'entrepôts liés à un commerce, une industrie ou un établissement d'artisanat relèvent de ces destinations et non de la destination « entrepôt » lorsqu'ils représentent moins du tiers de la surface de plancher totale ;
- les locaux utilisés par des artistes ou artisans exerçant sur leur lieu d'habitation sont rattachés à la destination « habitation », à condition que la surface de plancher d'habitation soit au moins égale à 70 % de la surface de plancher totale.

**Habitation** : elle relève d'un caractère de logement. Cette destination peut également couvrir des locaux annexes liés à la vocation de logement : garages, locaux accessoires dans la limite où la surface totale de ces constructions est inférieure à 30 % de la surface de plancher totale.

**Hébergement hôtelier** : il relève d'un caractère temporaire de l'hébergement et possède un minimum d'espaces communs et de services propres à un service hôtelier.

**Bureau** : il regroupe les locaux où sont exercées des activités de direction, gestion, étude, ingénierie, informatique, ou diverses activités de services. C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue la destination « bureau » de la destination « commerce ». La destination de bureaux regroupe l'ensemble des activités ne relevant pas de la présentation et de la vente directe au public.

**Commerce** : il regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services. Comme vu précédemment, la présentation directe au public doit constituer une activité prédominante.

**Artisanat** : elle regroupe l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille. Les locaux utilisés par des artistes ou artisans exerçant sur leur lieu d'habitation sont rattachés à la destination « habitation », à condition que la surface de plancher d'habitation soit au moins égale à 70 % de la surface de plancher totale.

**Industrie** : elle regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital. Elle relève de la mise en œuvre d'équipements lourds et de procédés de façonnage industriel.

**Exploitation agricole** : elle regroupe l'ensemble des constructions nécessaires à la mise en œuvre de l'activité de production agricole indépendamment du statut des exploitants. Elle ne couvre pas les constructions d'habitations des exploitants agricoles.

**Exploitation forestière** : elle regroupe l'ensemble des constructions nécessaires à la mise en œuvre des activités d'exploitation forestière.

**Entrepôt** : il relève de la fonction de stockage. Cependant suivant la superficie, ce lieu de stockage peut en réalité être assimilé à la destination de la construction principale du lieu, dans la limite où la surface totale de ce local est inférieure à 30 % de la surface de plancher totale de la construction principale.

**Construction nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif** : l'équipement collectif doit correspondre à un réel besoin des populations, il doit apporter une réponse à un besoin collectif, par la mise à disposition d'installations sportives, éducatives, culturelles, médicales, ....



## ARTICLE 2 – PORTE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

### Défrichements, coupes et abattages

**Article L.425-6 du code de l'urbanisme** : Conformément à l'article L. 311-5 du code forestier, lorsque le projet d'urbanisme (PC ou PA...) porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue à l'article L. 311-1 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis.

Les défrichements sont soumis à autorisation y compris pour les forêts privées au titre des articles L311-1 et suivants et L612-1 du code forestier.

**Article L341-1 du code forestier** : Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. [...]

**Article L342-1 du code forestier** : Sont exemptés des dispositions de l'article L. 341-3 les défrichements envisagés dans les cas suivants :

- 1° Dans les bois et forêts de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse ce seuil ;
- 2° Dans les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre 1er du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat ;
- 3° Dans les zones définies en application du 1° de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime dans lesquelles la reconstitution des boisements après coupe rase est interdite ou réglementée, ou ayant pour but une mise en valeur agricole et pastorale de bois situés dans une zone agricole définie en application de l'article L. 123-21 du même code ;
- 4° Dans les jeunes bois de moins de vingt ans sauf s'ils ont été conservés à titre de réserves boisées ou plantés à titre de compensation en application de l'article L. 341-6 ou bien exécutés dans le cadre de la restauration des terrains en montagne ou de la protection des dunes.

**Article L341-5 du code Forestier** : L'autorisation de défrichement peut être refusée lorsque la conservation des bois ou des massifs qu'ils complètent, ou le maintien de la destination forestière des sols, est reconnu nécessaire :

- 1° Au maintien des terres sur les montagnes ou sur les pentes ;
- 2° A la défense du sol contre les érosions et envahissements des fleuves, rivières ou torrents ;
- 3° A l'existence des sources, cours d'eau et zones humides et plus généralement à la qualité des eaux ;
- 4° A la protection des dunes et des côtes contre les érosions de la mer et les envahissements de sable ;
- 5° A la défense nationale ;
- 6° A la salubrité publique ;
- 7° A la valorisation des investissements publics consentis pour l'amélioration en quantité ou en qualité de la ressource forestière, lorsque les bois ont bénéficié d'aides publiques à la constitution ou à l'amélioration des peuplements forestiers ;
- 8° A l'équilibre biologique d'une région ou d'un territoire présentant un intérêt remarquable et motivé du point de vue de la préservation des espèces animales ou végétales et de l'écosystème ou au bien-être de la population ;
- 9° A la protection des personnes et des biens et de l'ensemble forestier dans le ressort duquel ils sont situés, contre les risques naturels, notamment les incendies et les avalanches.



**Article L341-6 du code Forestier** : L'autorité administrative compétente de l'Etat peut subordonner son autorisation au respect d'une ou plusieurs des conditions suivantes :

1° La conservation sur le terrain de réserves boisées suffisamment importantes pour remplir les rôles utilitaires définis à l'article L. 341-5 ;

2° L'exécution de travaux de reboisement sur les terrains en cause ou de boisement ou reboisement sur d'autres terrains, pour une surface correspondant à la surface défrichée, assortie le cas échéant d'un coefficient multiplicateur compris entre 2 et 5, déterminé en fonction du rôle écologique ou social des bois visés par le défrichement. Le représentant de l'Etat dans le département pourra imposer que le boisement compensateur soit réalisé dans la même région forestière ou dans un secteur écologiquement ou socialement comparable ;

3° La remise en état boisé du terrain lorsque le défrichement a pour objet l'exploitation du sous-sol à ciel ouvert ;

4° L'exécution de travaux de génie civil ou biologique en vue de la protection contre l'érosion des sols des parcelles concernées par le défrichement ;

5° L'exécution de travaux ou mesures visant à réduire les risques naturels, notamment les incendies et les avalanches.

Pour la mise en œuvre de la mesure mentionnée au 2°, le demandeur qui ne souhaite pas réaliser par lui-même des travaux de boisement ou de reboisement peut proposer de s'acquitter de ses obligations soit par le versement à l'Etat, dans les conditions prévues à l'article L. 213-1, d'une indemnité équivalente en vue de l'achat par l'Etat de terrains boisés ou à boiser, soit par la cession à l'Etat ou à une collectivité territoriale de terrains boisés ou à boiser, susceptibles de jouer le même rôle écologique et social.

### **Espace boisé, article L.130-1 à L.130-6 du code de l'urbanisme**

- **Article L130-1**: 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, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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 aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.



### **Réglementation applicable aux chalets d'alpages et bâtiments d'estive**

Les constructions nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières ainsi que les équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée peuvent y être autorisés en zone naturelle.

**Conformément à la loi montagne** reprise au sein de l'article L145-3 du code de l'urbanisme : **peuvent être autorisées, par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale** compétente en matière de nature, de paysages et de sites :

- **la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive,**
- **ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.**

Lorsque des chalets d'alpage ou des bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorité compétente peut subordonner la réalisation des travaux faisant l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux à l'institution d'une servitude administrative, publiée au bureau des hypothèques, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux.

Cette servitude précise que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics. Lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie carrossable, la servitude rappelle l'interdiction de circulation des véhicules à moteur édictée par l'article L. 362-1 du code de l'environnement.

### **Périmètre de réciprocité des bâtiments d'élevage**

**Rappel du Règlement sanitaire des Hautes Alpes :**

**ARTICLE 153 : règles d'implantation de bâtiments d'élevage ou d'engraissement (Création ou extension)**

Toute création, extension ou réaffectation d'un bâtiment d'élevage ou d'engraissement, à l'exception des bâtiments d'élevage de lapins et volailles comprenant moins de 50 animaux de plus de 30 jours et des bâtiments consacrés à un élevage de type "*familial*", c'est-à-dire au plus équivalent à 3 UGB ou 10 porcs de plus de 30 kg, doit faire l'objet de la part du maître d'ouvrage de l'établissement d'un dossier de déclaration préalable.

#### **153.4. - Règles générales d'implantation**

Sans préjudice de l'application des documents d'urbanisme existants dans la commune ou de cahiers des charges de lotissement, l'implantation des bâtiments renfermant des animaux doit respecter les règles suivantes :

- les élevages porcins à lisier ne peuvent être implantés à moins de **100 mètres** des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public,
- les autres élevages, à l'exception des élevages de type familial de ceux de volailles et de lapins, ne peuvent être implantés à moins de **50 mètres** des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public à l'exception des installations de camping à la ferme,
- les élevages de volailles et de lapins ne peuvent être implantés à une distance inférieure à **25 mètres** pour les élevages renfermant plus de 50 animaux de plus de 30 jours et, à **50 mètres**, pour les élevages renfermant plus de 500 animaux de plus de 30 jours, des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs ou de tout établissement recevant du public, à l'exception des installations de camping à la ferme.

A l'exception des établissements d'élevage de volailles ou de lapins renfermant moins de 500 animaux, l'implantation des bâtiments d'élevage ou d'engraissement, dans la partie agglomérée des communes urbaines, est interdite.

- **Article L111-3 du code rural et de la pêche maritime** : Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de



destination précitées à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

**Les Servitudes d'Utilité Publiques décrites au document annexé au présent P.L.U.**



## ARTICLE 3 – DISPOSITIONS AU REGARD DU CODE DE L'URBANISME

### **Règles Générales d'Urbanisme fixées par :**

Le Code de l'Urbanisme (CU) qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, en particulier :

- **Article R.111.1.du CU** : Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

b) Les dispositions de l'article R. \* 111-21 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

- **Article R.111.2.du CU** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- **Article R.111.4.du CU** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- **Article R.111.15 du CU** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

### **Aspect des constructions :**

- **Article R.111.21 du CU** : 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, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **Article R.431.1 et 2 du CU** : Le projet architectural prévu à l'article L. 431-2 (CU) doit être établi par un architecte. Conformément à l'article 1er du décret n° 77-190 du 3 mars 1977, ne sont toutefois pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques ou les exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes :

a) Une construction à usage autre qu'agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol, au sens de l'article R 420-1 (CU), de la partie de la construction constitutive de surface de plancher n'excèdent pas 170 m<sup>2</sup> ;

b) Une construction à usage agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 (CU) n'excèdent pas 800 m<sup>2</sup> ;

c) Des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à quatre mètres et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 (CU) n'excèdent pas 2000 m<sup>2</sup>.

La demande précise que le demandeur et, le cas échéant, l'architecte, ont connaissance de l'existence de règles générales de construction prévues par le chapitre 1er du titre 1er du livre 1er du code de la construction et de l'habitation et notamment, lorsque la construction y est soumise, des règles d'accessibilité fixées en application de l'article L 11-7 de ce code et de l'obligation de respecter ces règles.

Les demandeurs d'un permis de construire sont tenus de recourir à un architecte pour les projets de travaux sur construction existante conduisant soit la surface de plancher, soit l'emprise au sol de l'ensemble à dépasser l'un des plafonds fixés par le présent article.



## **Adaptations mineures**

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément à l'article L 123.1.9 du code de l'urbanisme.

## **Petit patrimoine**

Article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme : « Le règlement peut : identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Dans l'objectif de maintenir et d'entretenir le patrimoine remarquable de la commune. Le plan de zonage et le règlement identifient les éléments de petit patrimoine remarquables au titre de l'article L. 123-1-5 7.

En vue de leur préservation leur entretien, leur restauration sera assurée dans le respect des matériaux et des techniques traditionnelles. Leur démolition est soumise à permis de démolir préalable.

Sur la commune des Orres, les éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont :

- la maison dite de « la tour » au Chef lieu,
- la station labélisée patrimoine du XX° siècle.
- Les chapelles inventoriées par le Chanoine Jacques : Chapelle du Forest Bas (Saint Joseph), Chapelle des Ribes (Saint Jean Baptiste), Chapelle du Château (Sainte Catherine) et Chapelle de Pramouton (Sainte Marguerite).

Ces éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L123-1-5-7 sont repérés au plan de zonage.

## **Champs d'application des articles 3 à 16 de chaque zone**

### **Bâtiments existants :**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'occupation du sol peut être accordée pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard, y compris dans le cadre de sa reconstruction.

### **Ouvrages techniques publics ou d'intérêt collectif:**

Ils peuvent être également accordés sur justifications techniques et fonctionnelles nonobstant les règles applicables à la zone. Ce peut notamment être le cas des ouvrages et bâtiments aux réseaux et télécommunications divers.

### **Bâtiments sinistrés :**

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

### **Desserte par les réseaux :**

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

## **Clôtures**

Conformément aux objectifs de préservation du paysage, du patrimoine et de l'identitaire du PADD, et en application des articles L123-1 et R421-12, le règlement du Plan Local d'Urbanisme soumet à déclaration préalable l'édification de clôtures sur l'ensemble des secteurs urbanisables de la commune : zone U et AU.

## **Garages, annexes, abris de jardins et cabanes en bois....**

Toute construction comprenant ou non des fondations est soumise à déclaration préalable pour toutes surfaces de plancher et/ou emprise au sol créées comprises entre 5 et 20 m<sup>2</sup>, y compris les abris de jardins et cabanes en bois et garages.



Les extensions des constructions existantes, jusqu'à 40m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire, en zone U, sont soumises à déclaration préalable et non permis de construire, sauf dans le cas où la surface totale de la construction dépasse alors les 170 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol. Le projet d'extension relève alors du permis de construire et surtout du recours à un architecte.

Les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme doivent être conformes aux dispositions édictées par le règlement d'urbanisme.

### **Divers**

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

Les antennes d'émission ou de réception situées hors du périmètre de protection d'un monument historique dont la dimension du réflecteur excède un mètre de diamètre sont soumises à déclaration préalable. A l'intérieur du périmètre l'installation est soumise à autorisation préalable quelle que soit la dimension du réflecteur.

Sur les bâtiments de plus de trois logements, la pose d'une antenne collective en toiture est obligatoire.

### **Espaces libre et plantations**

Il n'est permis d'avoir des arbres en bordure du domaine public routier qu'à une distance de 2 m pour des plantations qui dépassent 2 m de hauteur et à une distance de 0.5 m pour les autres. Cette distance est calculée à partir de l'alignement visé à l'article L112-1 du code de la voirie routière.

Les plantations, faites antérieurement et à des distances moindres que celles prescrites ci-dessus, ne peuvent être renouvelées qu'à la charge d'observer les distance fixées. Les sujets morts doivent être abattus et ne peuvent être remplacés.

La plantation d'espèces envahissantes est à proscrire en particulier à proximité des cours d'eaux et canaux : Renouées du Japon, Buddleia, Ailanthé, Ambroisie...

*« Les rivières à forte mobilité, [...], sont particulièrement vulnérables aux invasions végétales, car la dispersion des plantes, favorisée par les crues et l'érosion des bancs de galets, est très rapide. Toute introduction de la Renouée dans le lit des cours d'eau est par conséquent une menace très sérieuse pour la biodiversité des rivières.*

*Pour prévenir tout risque de dispersion de la Renouée, ne coupez pas les tiges des renouées et ne jetez pas vos déchets verts à proximité de l'eau.» (Extrait du guide du riverain SMIGIBA)*



## **ARTICLE 4 – RAPPEL DU REGLEMENT DE VOIRIE DEPARTEMENTALE CONCERNANT LES VOIES D'ACCES PRIVEES**

L'accès est un droit de riveraineté ; en conséquence, les riverains des routes départementales, n'ayant pas le statut de route express ni celui de déviation au sens des articles L.151-3 et L.152-1 du Code de la voirie routière, disposent en principe des droits d'accès, qui découlent de la contiguïté des immeubles du domaine public et de l'affectation de celui-ci à la circulation et à leur desserte particulière.

### **Création d'accès sur la voie publique**

L'accès doit faire l'objet d'une autorisation sous forme de permission de voirie.

En agglomération, bien que le principe de l'accès soit lié à la police de la circulation qui incombe au maire, le Département devra néanmoins autoriser les travaux et les ouvrages nécessaires à l'établissement de l'accès dans les emprises du domaine public.

En conséquence, la permission de voirie est délivrée par le Département, après consultation de la Commune.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies présentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre allée.

Tous les accès autorisés peuvent donner lieu à des prescriptions d'aménagement de sécurité spécifiques en fonction des mouvements de circulation engendrés et du trafic.

Chaque permission de voirie fixera les dispositions, dimensions et les caractéristiques des ouvrages destinés à établir la communication entre la route et la propriété riveraine en tenant compte des objectifs de sécurité et de conservation du domaine public du Département.

### **Droits et obligations du bénéficiaire de l'accès**

Une permission de voirie est nominative et non transmissible.

Si un changement ou une modification d'activité intervient, une nouvelle permission de voirie doit être demandée qui peut être assortie de prescriptions d'aménagements complémentaires en fonction de la gêne supplémentaire apportée à la voie ou à la sécurité.

En cas de cessation d'activité, le pétitionnaire peut être invité à supprimer ou modifier l'accès. Le bénéficiaire de l'accès doit respecter les dispositions et dimensions des ouvrages destinés à faire communiquer la route et la propriété riveraine desservie, fixée par l'autorisation et toujours les établir de manière à ne pas déformer le profil normal de la route, ne pas gêner l'écoulement des eaux, ne pas déverser sur la chaussée d'eau ou de boue de ruissellement.

Les accès aux constructions ou installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés, s'effectue hors de la plate-forme routière. Par ailleurs, l'ouverture des portails s'effectuera de façon à assurer un dégagement minimum de 5 mètres.

La construction est toujours à la charge intégrale du bénéficiaire. La reconstruction est à la charge du Département s'il entreprend de modifier les caractéristiques géométriques de la plate-forme.

Dans tous les autres cas, les propriétaires des terrains riverains sont tenus d'entretenir à leurs frais les ouvrages dont ils bénéficient pour accéder au domaine public, en maintenir la propreté et contenir la végétation de l'accotement contigu à une hauteur assurant la sécurité des entrées et sorties.



## ARTICLE 5 – TYPOLOGIE DES ZONAGES APPLICABLE AU TERRITOIRE

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune des Orres

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et en zones naturelles. Les délimitations de ces zones sont reportées au document graphique dit "plan de zonage".

### Les zones urbaines U :

- UA : Centre ancien,
- UB : Extension urbaine,
- UE : Secteur à vocation artisanale
- US : Secteur correspondant à la station historique, il se découpe en 5 sous secteurs :
  - US1 : centre station (immeubles collectifs autours de la Grenouillère),
  - US2 : station historique, immeubles collectifs (R+6,R+7, R+8), secteurs de Pré Longis,
  - US3 : station historique, immeubles collectifs (maximum R+5), secteurs de Pré Bois et au dessus de Pramouton,
  - US4 : chalet individuel,
  - US5 : pôle sport innovation, locaux à destination locative des écoles et clubs locaux et parking, secteur station 1650,
  - US6 : les terrasses, secteur station 1650,
  - USi : zone non eadificandie
- UBm : Secteurs correspondant à la station de Bois Méan :

### Les zones à urbaniser AU :

Zones non équipées, à viabiliser, destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

- AU : Extension urbaine soumise à orientations d'aménagement et de programmation fixées par le PLU ;
- AUHl : Secteur destiné à l'habitat léger de loisir.

### Les zones agricoles A :

- A : zone agricole ;
- Astrict : zone agricole où toute construction est interdite, y compris celles nécessaires à l'exploitation agricole ;

### Les zones naturelles N :

- Nn : Zone naturelle
- Ns : Secteur susceptible d'accueillir les équipements nécessaires aux pratiques sportives et de loisirs et en particulier au ski
- Nse : Secteur de taille et de capacité limitée au cœur du domaine skiable où est autorisé la construction d'équipement d'accueil, de loisirs et de restauration d'altitude jusqu'à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Ncc : Secteur dédié à l'accueil de campings car ;
- Nh : Secteur de taille et de capacité limitée, déjà construit, à vocation d'habitat ;
- Ne : Secteur de taille et de capacité limitée à vocation d'équipements publics ;
- Nt : Secteur destiné à l'accueil d'un camping et d'équipements sportifs (centre équestre compris).

Les documents graphiques font en outre apparaître :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (article R.123-11 du code de l'urbanisme) ;
- Les périmètres de protection des monuments historiques et des sites (site classé)
- L'identification de patrimoine bâti de valeur patrimoniale, à préserver et dont la démolition est soumise à permis de démolir (article L123-1-5 et R123-11 du code de l'urbanisme
- Les espaces boisés classés à conserver (article L 130.1 du code de l'urbanisme). Ce 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 ;
- En zone urbaine et à urbaniser les terrains en assainissement non collectif.



## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### **Caractère de la zone : Article R123-5 du code de l'Urbanisme**

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, 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 commune des Orres compte 4 types de zones urbaines à vocations et formes urbaines différentes :

- UA : Centre ancien,
- UB : Extension urbaine,
- UE : Secteur à vocation artisanale
- US : Secteur correspondant à la station historique, il se découpe en 5 sous secteurs :
  - US1 : centre station (immeubles collectifs autour de la Grenouillère),
  - US2 : station historique, immeubles collectifs (R+6,R+7, R+8), secteurs de Pré Longis,
  - US3 : station historique, immeubles collectifs (maximum R+5), secteurs de Pré Bois et au dessus de Pramouton,
  - US4 : chalet individuel,
  - US5 : pôle sport innovation, locaux à destination locative des écoles et clubs locaux et parking, secteur station 1650,
  - US6 : les terrasses, secteur station 1650,
  - USi : zone non eadificandie
- UBm : Secteurs correspondant à la station de Bois Méan :

### **ARTICLE U 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**En zone UA et UB , sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf conditions des dispositions de l'article U2 ;
- Les constructions nouvelles à destination industrielle, agricole ou forestière ;
- Les constructions nouvelles à destination artisanale sauf conditions des dispositions de l'article U2 ;
- Le stationnement de caravanes, de mobil-homes ou de construction en toile, en dehors des zones de camping ;
- Le stockage « de carcasses » automobiles et autres et de déchets volumineux en tout genre.

**En zone UE, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à destination hôtelière et touristique ;
- Les constructions nouvelles à destination d'habitation sauf conditions des dispositions de l'article U2 ;

**En zone US2, US3, US4, et UBm sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions nouvelles à destination agricole, forestière, industrielle et artisanale sauf conditions des dispositions de l'article U2 ;
- l'ouverture de carrières ;
- le stationnement isolé de caravanes ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- les dépôts de toute nature ;
- toute construction non compatible avec la vocation du secteur ;
- tout obstacle s'opposant à la libre circulation des piétons et des skieurs, non seulement sur les chemins et les pistes mais autour des ouvrages et constructions autorisées.

**Dans les secteurs US5 et US6, sont interdites les occupations et utilisation du sol suivantes :**

- Toutes occupations ou utilisations du sol autre que celles précisées à l'article U2 ;



- Le stationnement de caravanes, de mobil-homes ou de bâtiment de toile, en dehors des zones de camping ;
- Le stockage « de carcasses » automobiles et autres et de déchets volumineux en tout genre.

**En zone US1 et USi :** Les constructions nouvelles sont interdites sauf conditions des dispositions de l'article U2 ;

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

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

**Dans les secteurs UA et UB sont autorisés :**

- L'agrandissement, la restauration, les travaux d'entretien et de mise aux normes des bâtiments artisanaux existants et en activités sous réserve de rester dans la même activité.

**Dans les secteurs US2, US3, US4 et UBm:**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement et les constructions à destination d'artisanat sont autorisées à condition de respecter l'ensemble des conditions suivantes :
  - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires pour la vie et la commodité des habitants de la zone ;
  - Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes et des biens environnants (incendie, explosion) ;
  - Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances aient été prises ;
  - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- L'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes est admise dans la mesure où :
  - leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.
  - le volume et l'aspect extérieur de l'extension soient compatibles avec le milieu environnant.
- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques, des infrastructures ferroviaires, peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone U. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.
- La restauration et les travaux d'entretien et de mise aux normes des bâtiments agricoles existants et en activités sont autorisés à l'exception de toutes extensions des bâtiments d'élevage.

**Dans le secteur US5 sont autorisés à condition de respecter les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°5 :**

- Les équipements, aménagements et constructions nécessaires à la pratique du sport et en particulier du ski, ainsi qu'au fonctionnement et à la maintenance des équipements du domaine skiable et à son enneigement de culture.
- Les exhaussements et affouillements de sol liés aux travaux de piste sont autorisés sous réserve que ceux-ci ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère des lieux ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dont notamment : les remontées mécaniques et gares ; les aires/parcs de stationnements (y compris sous-terrain), aires de jeux et de sports ouvertes au public, les équipements sportifs et locaux associés, etc...



**Dans le secteur US6 sont autorisés à condition d'être liés aux activités des terrasses en front de neige et de respecter les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°5 :**

- Les commerces et leurs locaux associés (cuisine, stockage, etc...) ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;
- Entrepôt si ceux-ci n'ont pas de façades ouvertes donnant sur l'espace public ;

**Dans le secteur US1 :**

- Les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve d'être nécessaires nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics,

**Dans le secteur UE :**

- Les constructions à destination d'habitation sont autorisées sous réserve d'être réalisées :
  - soit dans le même volume que les espaces dédiés à l'activité artisanale,
  - soit, lorsqu'il s'agit de 2 constructions distinctes, l'habitation doit être réalisée après le ou les bâtiments à vocation artisanale.

## **ARTICLE U 3 – ACCES ET VOIRIE**

**Dans l'ensemble de la zone U à l'exception des secteurs US5 et US6 :**

### **Accès**

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

Un seul accès sur la voie publique sera autorisé par unité foncière.

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

### **Voirie**

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

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

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

**Dans les secteurs US5 et US6 :**

### **Accès**

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

### **Voirie**

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

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



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

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **Assainissement**

#### **Eaux usées**

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

Cependant, dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme non desservis par l'assainissement collectif, toute construction doit posséder un assainissement non collectif. Les installations devront être conçues conformément aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur, en fonction de l'aptitude des sols.

L'attestation de conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif, établie par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) devra être jointe fournie au dossier de permis de construire ou de déclaration de travaux.

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

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

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

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

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

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

#### **Réseaux secs divers**

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

Au sein des opérations d'urbanisme (permis d'aménager ou permis groupé), la mise en place d'un éclairage nocturne adapté à l'opération est imposée.

#### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques :**

Tout projet d'aménagement ou de construction devra prévoir le raccordement au réseau de communications électroniques, ou à minima la mise en place de fourreaux permettant le raccordement ultérieur dans les secteurs où ces réseaux ne seraient pas encore présents.

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

Sans objet.



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

### Dans les secteurs UA et UBm :

Les constructions peuvent s'implanter sur l'alignement des voies et emprises actuelles ou futures.

### Dans les secteurs UB et UE :

Les constructions doivent s'implanter au moins à 4 mètres en retrait de l'alignement des voies actuelles ou futures.

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

Les dépassés de toiture et les terrasses non couvertes sont autorisées à l'intérieur des marges de recul ainsi définies pour autant qu'il n'y ait pas de survol du domaine public.

### Dans les secteurs US1, US2, US3 et US4 :

Les constructions doivent s'implanter au moins à 5 mètres en retrait de l'alignement. Ce retrait peut être réduit à 2 mètres au droit des accès à l'immeuble (passerelle, hall d'entrée, trémie d'accès aux garages couverts).

### Dispositions particulières à l'ensemble des zones U (à l'exception des secteurs US5 et US6) :

Les dispositions énoncées, aux paragraphes précédents ne s'appliquent pas :

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

**Dans les secteurs US5 et US6 : L'implantation des constructions pourra être libre à condition de respecter les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°5.**

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

Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture, corniches, balcons...) de moins d'un mètre dans le calcul du recul imposé aux constructions.

### En zone UA :

Dans une bande de 20 mètres de profondeur à partir de l'alignement de la voie, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

En dehors de la bande de 20 mètres susmentionnée les constructions doivent s'implanter de manière à respecter les prescriptions suivantes :

- Retrait minimal : 3 mètres des limites séparatives.
- Retrait compte tenu de la hauteur de la construction : La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $D > H/2$ ). Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toitures, corniches, balcons ...) de moins d'un mètre.

### En zone UB, UE, US1, US2, US3, US4 et UBm :



Les constructions doivent s'implanter de manière à respecter les prescriptions suivantes :

- **Retrait minimal** : 3 mètres des limites séparatives.
- **Retrait compte tenu de la hauteur de la construction** : La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $D > H/2$ ). Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toitures, corniches, balcons ...) de moins d'un mètre.

#### **Dispositions particulières à l'ensemble des zones U (à l'exception des secteurs US5 et US6) :**

Les dispositions énoncées aux paragraphes précédents ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet ;
- à l'aménagement, la réhabilitation et la reconstruction dans le volume des bâtiments existants ;
- aux extensions des bâtiments existants, sous réserve que les travaux aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction par rapport aux limites séparatives ;
- dans le cas de terrains contigus pour lesquels le propriétaire ou les propriétaires riverains présentent un plan de masse formant un ensemble architectural cohérent, lors de demandes d'autorisation d'urbanisme simultanées.
- vis-à-vis de la voirie interne d'une opération, dans la mesure où le schéma d'organisation et d'alignement interne a fait l'objet d'une autorisation préalable (permis d'aménager).
- aux parties de bâtiment enterrées.
- aux constructions annexes qui peuvent s'implanter soit à distances inférieures, soit à l'alignement ou en contact avec ces limites, à condition que ces annexes n'excèdent pas 2,60 mètres de hauteur sur limite et que leur surface de plancher totale et/ou emprise au sol soit limitée à 25 m<sup>2</sup> (dans ce cas précis les saillies sont prises en compte).

**Dans les secteurs US5 et US6** : L'implantation des constructions pourra être libre à condition de respecter les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°5.

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

**En zone UA et UB :**

Les constructions non accolées doivent s'implanter à au moins 6 mètres les unes des autres sauf si, en justifiant que pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, non imputables au constructeur, il s'avère impossible de construire en mitoyenneté.

**Dans les autres secteurs de la zone U :**

Non réglementé.

## **ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE U 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Dispositions générales :**

La hauteur est mesurée au droit de tout point de la construction par rapport au niveau du sol.

Par niveau du sol il faut considérer :

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



- Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial

La hauteur de la construction au faîtage ne peut pas dépasser :

- UA, UB et UE : 13 mètres,
- US1 : En cas de démolition accidentelle ou volontaire, la reconstruction d'une opération nouvelle est limitée dans sa hauteur à celle du bâtiment existant avant démolition.  
En cas d'aménagement des constructions existantes ou de construction d'annexes aux constructions existantes, la hauteur sera limitée à celle du bâtiment existant. US2 : 25 mètres,
- US3 : 16 mètres,
- US4 : 9 mètres
- UBm : 13 mètres.
- US5 : 15 mètres
- US6 :
  - Pour les commerces et entrepôts : la hauteur sera limitée à 4m. Une tolérance de 1m supplémentaire pourra être autorisée ponctuellement, pour les sorties techniques nécessitant une hauteur plus importante (ex : monte-plats).
  - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif : non réglementé.

### **Dispositions particulières :**

#### **Dans l'ensemble des zones :**

Des hauteurs supérieures pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de justifications techniques liées au fonctionnement de la construction et de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

En cas d'aménagement, de réhabilitation, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure à celle indiquée ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction initiale, majorée de 80 cm maximum pour travaux d'économie d'énergie (sur-isolation....).

#### **Dans la zone US1 :**

La hauteur des terrasses à vocation commerciale est limitée à la hauteur existante sauf si, en justifiant que pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, non imputables au constructeur, il s'avère impossible de la reconstruire à la même hauteur.

## **ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE**

*Il est rappelé que l'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).*

#### **En zone UA, UB et UE :**

L'aspect extérieur attendu est défini dans les prescriptions et recommandations listées dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU (pièce n°3). La prise en compte des recommandations doit recueillir l'avis favorable de l'architecte conseil de la commune.

#### **En zone US (à l'exception des secteurs US5 et US6) :**

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

Les caractères dominants obligatoires de la construction respectent l'esprit des bâtiments déjà construits.

En cas d'aménagement, de réhabilitation, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants, l'aspect extérieur devra reprendre les caractéristiques du bâtiment initial.



Toute autorisation d'urbanisme devra recueillir l'avis favorable de l'architecte conseil de la commune. Ce dernier veillera au respect des trois alinéas précédents.

### **Dans les secteurs US5 et US6 :**

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

### **En zone UBm :**

- Toitures :
  - Les pentes de toit devront être comprises entre 30 et 100%.
  - Les passées de toitures devront avoir au minimum 80 cm.
  - Seules les toitures de couleur et d'aspect mélèze sont autorisées.
- Façades :
  - Seuls les matériaux suivants sont interdits : aspect béton brut, aspect enduit plastique (RPE).
  - Les peintures ou lasures sur béton sont autorisées.
  - Les enduits traditionnels et les maçonneries en pierre sont recommandés.
- Menuiseries :
  - Bois ou ton bois.
- Bâtiments existants :
  - Garantir une cohérence avec l'architecture initiale en continuité formelle d'aspect et de matériau.

## **ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT**

### **Dans l'ensemble de la zone U (à l'exception des secteurs US5 et US6) :**

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

Les zones de manœuvre sont indépendantes des voies publiques.

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

La description et la localisation des aires de stationnement doivent être explicitées au permis de construire et/ou d'aménager.

Chaque place de stationnement doit être accessible individuellement à partir d'une circulation commune.

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

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



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

**Dans les secteurs US5 et US6 :**

Non règlementé

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

**Dans l'ensemble de la zone U (à l'exception des secteurs US5 et US6) :**

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

Afin de conserver au site son caractère de parc naturel des écrans végétation doivent être plantés, en dehors des chemins et des pistes pour masquer les installations, travaux divers et citernes fixes non enterrées.

Les arbres abattus pour les constructions et installations autorisées doivent être remplacés.

**Dans les secteurs US5 et US6 :**

Les défrichements sont soumis à autorisation y compris pour les forêts privées et l'autorisation de défrichement lorsqu'elle est nécessaire, est préalable à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme (PA, PC...).

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

Non règlementé.

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

**Dans l'ensemble de la zone U (à l'exception des secteurs US5 et US6) :**

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

Le pétitionnaire pourra utilement se référer à la brochure « construire en Embrunais » consultable en mairie, et aux démarches de construction bioclimatique pour élaborer son projet de construction dans le respect des principes: ensoleillement et masques, prise en compte des vents dominants, confort d'été et d'hiver...

**Dans les secteurs US5 et US6 :**

Toute nouvelle construction devra respecter au minimum la réglementation en vigueur lors du dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme.



## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

### **Caractère de la zone : Article R123-6 du code de l'Urbanisme**

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. ».

La commune des Orres ne compte pas de zone AU subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

### **ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**En zone AU, à l'exception de la zone AUH1, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf conditions des dispositions de l'article U2 ;
- Les constructions nouvelles à destination industrielle, agricole ou forestière ;
- Les constructions nouvelles à destination artisanale sauf conditions des dispositions de l'article U2 ;
- Le stationnement de caravanes, de mobil-homes ou de construction en toile, en dehors des zones de camping ;
- Le stockage « de carcasses » automobiles et autres et de déchets volumineux en tout genre.

**En zone AUH1, sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article AU2.**



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

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

**Dans les secteurs AU à l'exclusion de la zone AUh1 :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement et les constructions à destination d'artisanat sont autorisées à condition de respecter l'ensemble des conditions suivantes :
  - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires pour la vie et la commodité des habitants de la zone ;
  - Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes et des biens environnants (incendie, explosion) ;
  - Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances aient été prises ;
  - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- L'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes est admise dans la mesure où :
  - leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.
  - le volume et l'aspect extérieur de l'extension soient compatibles avec le milieu environnant.
- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques, des infrastructures ferroviaires, peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone U. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.
- La restauration et les travaux d'entretien et de mise aux normes des bâtiments agricoles existants et en activités sont autorisés à l'exception de toutes extensions des bâtiments d'élevage.
- les différentes constructions et utilisations du sol, à l'exception de celles interdites à l'article 1, sont admises sous réserve de la réalisation d'une opération d'urbanisme à l'échelle de chaque sous secteurs délimités dans les OAP. Dans la mesure où les sous secteurs d'opération d'urbanisme ne couvrent pas toujours la totalité de la zone AU concernée, chaque opération d'urbanisme doit permettre l'intégration du projet dans le quartier et la possibilité pour le reste de la zone de s'urbaniser correctement.

**Dans le secteur AUh1 :**

- Les constructions, installations et travaux nécessaires à la création et à l'exploitation d'une structure d'hébergements hôteliers en habitat léger ou de type refuge sont autorisées.
- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques, des infrastructures ferroviaires, peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone AU. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.



## **ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **Accès**

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

Un seul accès sur la voie publique sera autorisé par unité foncière.

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

### **Voirie**

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

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

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

### **Cas particulier de la zone AUhl :**

La zone AUhl sera desservie uniquement par un accès piétonnier.

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

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **Assainissement**

#### **Eaux usées**

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

Cependant, dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme non desservis par l'assainissement collectif, toute construction doit posséder un assainissement non collectif. Les installations devront être conçues conformément aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur, en fonction de l'aptitude des sols.

L'attestation de conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif, établie par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) devra être jointe au dossier de permis de construire ou de déclaration de travaux.

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

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

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



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

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

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

### **Réseaux secs divers**

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

Au sein des opérations d'urbanisme (permis d'aménager ou permis groupé), la mise en place d'un éclairage nocturne adapté à l'opération est imposée.

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques :**

Tout projet d'aménagement ou de construction devra prévoir le raccordement au réseau de communications électroniques, ou à minima la mise en place de fourreaux permettant le raccordement ultérieur dans les secteurs où ces réseaux ne seraient pas encore présents.

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

Sans objet.

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

### **Dispositions générales :**

Les constructions doivent s'implanter au moins à 4 mètres en retrait de l'alignement des voies actuelles ou futures.

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

Les dépassés de toiture et les terrasses non couvertes sont autorisées à l'intérieur des marges de recul ainsi définies pour autant qu'il n'y ait pas de survol du domaine public.

### **Dispositions particulières à l'ensemble des zones AU :**

Les dispositions énoncées, aux paragraphes précédents ne s'appliquent pas :

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



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

Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture, corniches, balcons...) de moins d'un mètre dans le calcul du recul imposé aux constructions.

Les constructions doivent s'implanter de manière à respecter les prescriptions suivantes :

- Retrait minimal : 3 mètres des limites séparatives.
- Retrait compte tenu de la hauteur de la construction : La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $D > H/2$ ). Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toitures, corniches, balcons ...) de moins d'un mètre.

### **Dispositions particulières à l'ensemble des zones AU :**

Les dispositions énoncées aux paragraphes précédents ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet ;
- à l'aménagement, la réhabilitation et la reconstruction dans le volume des bâtiments existants ;
- aux extensions des bâtiments existants, sous réserve que les travaux aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction par rapport aux limites séparatives ;
- dans le cas de terrains contigus pour lesquels le propriétaire ou les propriétaires riverains présentent un plan de masse formant un ensemble architectural cohérent, lors de demandes d'autorisation d'urbanisme simultanées.
- vis-à-vis de la voirie interne d'une opération, dans la mesure où le schéma d'organisation et d'alignement interne a fait l'objet d'une autorisation préalable (permis d'aménager).
- aux parties de bâtiment enterrées.
- aux constructions annexes qui peuvent s'implanter soit à distances inférieures, soit à l'alignement ou en contact avec ces limites, à condition que ces annexes n'excèdent pas 2,60 mètres de hauteur sur limite et que leur surface de plancher totale et/ou emprise au sol soit limitée à 25 m<sup>2</sup> (dans ce cas précis les saillies sont prises en compte).

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

Non réglementé.

## **ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé



## ARTICLE AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### Dispositions générales :

La hauteur maximale de la construction ne peut pas dépasser 13 mètres au faîtage.

Elle est mesurée au droit de tout point de la construction par rapport au niveau du sol.

Par niveau du sol il faut considérer :

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

### Dispositions particulières :

#### **Dans l'ensemble des zones :**

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

### Dispositions particulières à la zone AUHl :

En raison du principe constructif spécifique retenu sur la zone : « dômes géodésiques » posés sur des plateformes sur pilotis, la hauteur de la construction est mesurée au droit de tout point de la construction par rapport au niveau de la plateforme et limitée à :

- 4,5 m pour les hébergements et « Kota -grill »
- 7 m pour le dôme d'accueil

## ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

*Il est rappelé que l'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).*

L'aspect extérieur attendu est défini dans les prescriptions et recommandations listées dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU (pièce n°3). La prise en compte des recommandations doit recueillir l'avis favorable de l'architecte conseil de la commune.

### Dispositions particulières à la zone AUHl :

La forme des constructions autorisées sur la zone AUHl correspond au projet « Alpin cocoon » composé :

- d'un « Pod – Dôme » d'accueil de forme géodésique en polymères blancs
- d'hébergements « Pod » de forme géodésique en polymères blancs
- de « Kota – Grill » de forme hexagonale en bois et de couverture en tuiles shingles de couleur grise



## **ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT**

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

Les zones de manœuvre sont indépendantes des voies publiques.

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

La description et la localisation des aires de stationnement doivent être explicitées au permis de construire et/ou d'aménager.

Chaque place de stationnement doit être accessible individuellement à partir d'une circulation commune.

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

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

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

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

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

Afin de conserver au site son caractère de parc naturel des écrans végétation doivent être plantés, en dehors des chemins et des pistes pour masquer les installations, travaux divers et citernes fixes non enterrées.

Les arbres abattus pour les constructions et installations autorisées doivent être remplacés.

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

Non réglementé.

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

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

Le pétitionnaire pourra utilement se référer à la brochure « construire en Embrunais » consultable en mairie, et aux démarches de construction bioclimatique pour élaborer son projet de construction dans le respect des principes: ensoleillement et masques, prise en compte des vents dominants, confort d'été et d'hiver...



## **TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

### **Caractère de la zone : Extrait Article R 123-7 du Code de l'urbanisme**

*« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*En zone A peuvent seules être autorisées :*

- *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;*
- *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

*Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme »*

**Extrait Article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme :** *« Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. ».*

La commune des Orres compte 2 zones agricoles spécifiques :

- A : zone agricole « classique » où peuvent seules être autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux équipements collectifs ou aux services publics ;
- Astrict : zone agricole protégée au regard de la préservation des paysages et des cônes de vue caractéristiques, où toute construction est interdite, y compris celles nécessaires à l'exploitation agricole ;

### **ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

En zone Astrict, sont interdites toutes occupations ou utilisations du sol.

En zone A, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.



## **ARTICLE A2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

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

**En zone A, pour toutes les constructions :**

- Les constructions sont autorisées à changer de destination sous réserve d'être identifiées comme tel au plan de zonage.

**En zone A, pour les constructions à destination agricole :**

- Elles sont autorisées sous réserve d'être nécessaires et dimensionnées en adéquation avec l'exploitation agricole.
- Elles sont autorisées sous réserve de s'implanter à plus de 50 mètres des zones U et AU.
- Les logements de fonction sont admis sous réserve de faire moins de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher, d'être implantés à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation agricole préexistants, de former un ensemble cohérent avec ces derniers et d'avoir un accès commun.

**En zone A, pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

- L'édification d'ouvrages et bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de services publics, peut-être autorisée, même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent alors être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

**En zone A strict sont admises :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers avoisinants ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

## **ARTICLE A3 – ACCES ET VOIRIE**

### **Accès**

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

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

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

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

Les accès directs, susceptibles de perturber la circulation ou dangereux pour la sécurité, sont interdits.

### **Voirie**

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

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

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

## **ARTICLE A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes s'il existe à proximité.



En l'absence de réseau public, les constructions et installations autorisées en application de l'article N2, peuvent être alimentées en eau potable par des installations particulières conformes à la législation en vigueur, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées.

Les ressources privées destinées à l'alimentation humaine autres que celles réservées à l'usage personnel d'une famille (dans le cas de gîtes notamment) devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale et d'un contrôle sanitaire.

#### **Assainissement :**

En l'absence de réseau public, toute construction générant des effluents doit posséder un assainissement non collectif. Les installations devront être conçues conformément aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur, en fonction de l'aptitude des sols de la parcelle.

L'attestation de conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif, établie par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) devra être jointe fournie au dossier de permis de construire ou de déclaration de travaux.

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

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

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

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

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

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

#### **Réseaux secs divers :**

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

## **ARTICLE A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

## **ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Dispositions générales :**

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

Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe de la R.D. 40.



**Dispositions particulières :**

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...) ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être autorisées même si ces constructions ne respectent pas le recul imposé. Toutes justifications techniques doivent alors être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.
- Les dépassés de toitures, les pare-soleil, les auvents permettant la protection solaire ainsi que les balcons dans la limite d'1 m de profondeur, sont autorisés à l'intérieur des marges de recul ainsi définies pour autant qu'il n'y ait pas de survol du domaine public ni des voies privées.
- L'aménagement, la réhabilitation et reconstruction dans le volume des bâtiments existants ne respectant pas le recul imposé est autorisés y compris en cas de création de surface de plancher (aménagement de combes, changement de destination....) ;
- Les extensions des bâtiments existants ne respectant pas le recul imposé peuvent être autorisées sous réserve que les travaux ne présentent pas d'aggravation de la situation au regard du recul par rapport à la voie ;
- Les constructions enterrées peuvent occuper la marge de recul

**ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

En raison de la nature non bâti des sols environnants et de la constructibilité restreinte tolérée sur la zone A, les constructions sous réserves d'être autorisées peuvent s'implantées en limite séparative.

**ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.



## ARTICLE A10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 m.

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

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

### Dispositions particulières :

- Des hauteurs supérieures peuvent être admises lorsque cela est nécessaire à l'activité agricole : silo à grain, hangar à foin..., sous réserve de justifications techniques liées au fonctionnement de la construction et à une bonne insertion du projet dans l'environnement ;
- En cas d'aménagement, de réhabilitation, d'extension des bâtiments existants ayant une hauteur supérieure à celle indiquée ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction initiale, majorée de 80 cm maximum pour travaux d'économie d'énergie (sur-isolation....) ;
- Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de justifications techniques liées au fonctionnement de la construction et de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

## ARTICLE A11 – ASPECTS EXTERIEURS

*Il est rappelé que l'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).*

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

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

Les constructeurs peuvent utilement consulter la brochure "Construire en Embrunais et le catalogue de recommandations architecturales" annexés au présent dossier.

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

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

### Panneaux solaires, Superstructures

Les panneaux solaires et les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminée, éolienne, ventilation, réfrigération, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction et ne pas porter préjudice à l'harmonie et au caractère environnant.

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



## **ARTICLE A12 – STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES**

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

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

Les arbres abattus pour les constructions et installations autorisées doivent être remplacés.

## **ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE A15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Toute nouvelle construction en dehors de la restauration des chalets d'alpages, devra respecter à minimum la réglementation thermique 2012 : RT2012.

Le pétitionnaire pourra utilement se référer à la brochure « construire en Embrunais » consultable en mairie, et aux démarches de construction bioclimatique pour élaborer son projet de construction dans le respect des principes: ensoleillement et masques, prise en compte des vents dominants, confort d'été et d'hiver...



## TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### **Caractère de la zone : Article R123-8 du Code de l'Urbanisme**

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) 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 ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent [...] dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

**Extrait Article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme :** « Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. ».

**Extrait Article L 145-3 du Code de l'urbanisme (loi montagne):** « Les constructions nécessaires à ces activités [agricole, pastorale et forestières] ainsi que les équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée peuvent y être autorisés. Peuvent être également autorisées, par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard :

- la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive,
- ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière. »

La commune des Orres compte 7 zones naturelles spécifiques :

- Nn : Zone naturelle
- Ns : Secteur susceptible d'accueillir les équipements nécessaires aux pratiques sportives et de loisirs et en particulier au ski
- Nse : Secteur de taille et de capacité limitée au cœur du domaine skiable où est autorisé la construction d'équipement d'accueil, de loisirs et de restauration d'altitude jusqu'à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Ncc : Secteur dédié à l'accueil de campings cars,
- Ne : Secteur de taille et de capacité limitée à vocation d'équipements publics
- Nh : Secteur de taille et de capacité limitée, déjà construit, à vocation d'habitat.
- Nt : Secteur destiné à l'accueil d'un camping et d'équipements sportifs (centre équestre compris).



## **ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Toutes occupations ou utilisations du sol autre que celles précisées à l'article N2
- Le stationnement de caravanes, de mobil-homes ou de bâtiment de toile, en dehors des zones de camping
- Le stockage « de carcasses » automobiles et autres et de déchets volumineux en tout genre.

## **ARTICLE N2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Dispositions générales :**

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

- Les constructions, occupations ou d'utilisations du sol autorisées en zone naturelle par le code de l'urbanisme, sous réserves du respect de la loi montagne en application du L.145-3 du code de l'urbanisme (refuges, cabanes pastorales...).
- La restauration, la mise en valeur, ou l'extension limitée des chalets d'alpages et bâtiments d'estive, sous réserves d'être autorisées, par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, conformément à la loi montagne.
- L'édification d'ouvrages et bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de services publics, peut-être autorisée, même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent alors être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

**Pour les constructions à destination agricole :**

- Elles sont autorisées sous réserve d'être nécessaires et dimensionnées en adéquation avec l'exploitation agricole.
- Elles sont autorisées sous réserve de s'implanter à plus de 50 mètres des zones U et AU.
- Les logements de fonction sont admis sous réserve de faire moins de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher, d'être implantés à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation agricole préexistants, de former un ensemble cohérent avec ces derniers et d'avoir un accès commun.

**Dispositions particulières suivant les secteurs à vocations spécifiques**

**En zone Ns (domaine skiable):**

- Les équipements, aménagements et constructions nécessaires à la pratique du sport et en particulier du ski, ainsi qu'au fonctionnement et à la maintenance des équipements du domaine skiable et à son enneigement de culture.
- Les exhaussements et affouillements de sol liés aux travaux de piste sont autorisés sous réserve que ceux-ci ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère des lieux ;
- Les remontées mécaniques et gares ;
- Les aires de stationnements, aires de jeux et de sports ouvertes au public.

**En zone Nse :**

- La restauration, l'aménagement ou la reconstruction des bâtiments existants ;
- Les extensions des bâtiments sous réserve d'être inférieures ou égales à 30% de surface de plancher existante à la date d'approbation du présent document d'urbanisme ;
- La création de nouvelles constructions liées à l'accueil, aux loisirs et la restauration d'altitude sous réserves d'être inférieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher (seuil des autorisations d'Unités Touristiques Nouvelles Locales).

**En zone Ncc :**

- Les constructions, installations et travaux nécessaires à 'aménagement d'une aire d'accueil de camping cars.
- Les aires de stationnements, aires de jeux et de sports ouvertes au public.



#### **En zone Nt :**

- Les constructions, installations et travaux nécessaires et proportionnelles à la pratique de l'équitation.
- Les constructions, installations et travaux nécessaires à l'exploitation du camping dans la limite de sanitaires et un petit espace d'accueil.
- Les équipements, aménagements et constructions nécessaires à la pratique du sport et en particulier de l'équitation.

#### **En zone Nh:**

- La restauration, l'aménagement ou la reconstruction des bâtiments existants ;
- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% ou 35 m<sup>2</sup> de la surface de plancher supplémentaire (suivant le cas le plus favorable). Dans tous les cas cette extension est limitée à 60 m<sup>2</sup>. L'extension devra être mitoyenne avec les constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Sauf si, en justifiant que pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, non imputables au constructeur, il s'avère impossible de construire en mitoyenneté.

## **ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE**

### **Dispositions générales à la zone Nn, Ns ainsi qu'à la zone Nse**

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

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

**Rappel de l'article L 145-3 du code de l'urbanisme (loi montagne) :** Lorsque des chalets d'alpage ou des bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorité compétente peut subordonner la réalisation des travaux faisant l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux à l'institution d'une servitude administrative, publiée au fichier immobilier, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux. Cette servitude précise que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics. Lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie carrossable, la servitude rappelle l'interdiction de circulation des véhicules à moteur édictée par l'article L. 362-1 du code de l'environnement.

### **Dispositions particulières applicables aux sous secteurs de tailles et de capacités limitées (Nh, Ne, Ncc, Nf)**

#### **Accès**

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

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

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

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

Les accès directs, susceptibles de perturber la circulation ou dangereux pour la sécurité, sont interdits

#### **Voirie**

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

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

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



## **ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Dispositions générales à la zone Nn, Ns ainsi qu'à la zone Nse**

**Rappel de l'article L 145-3 du code de l'urbanisme (loi montagne)** : Lorsque des chalets d'alpage ou des bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorité compétente peut subordonner la réalisation des travaux faisant l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux à l'institution d'une servitude administrative, publiée au fichier immobilier, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux. Cette servitude précise que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics. Lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie carrossable, la servitude rappelle l'interdiction de circulation des véhicules à moteur édictée par l'article L. 362-1 du code de l'environnement.

### **Dispositions particulières applicables aux sous secteurs de tailles et de capacités limitées (Nh, Ne, Ncc, Nf) :**

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes s'il existe à proximité.

En l'absence de réseau public, les constructions et installations autorisées en application de l'article N2, peuvent être alimentées en eau potable par des installations particulières conformes à la législation en vigueur, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées.

Les ressources privées destinées à l'alimentation humaine autres que celles réservées à l'usage personnel d'une famille (dans le cas de gîtes notamment) devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale et d'un contrôle sanitaire.

#### **Assainissement :**

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

Cependant, dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme non desservis par l'assainissement collectif, toute construction doit posséder un assainissement non collectif. Les installations devront être conçues conformément aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur, en fonction de l'aptitude des sols.

L'attestation de conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif, établie par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) devra être jointe au dossier de permis de construire ou de déclaration de travaux.

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

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

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

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

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

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

#### **Réseaux secs divers :**

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



## **ARTICLE N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

## **ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Dispositions générales :**

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

Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe de la R.D. 40.

### **Dispositions particulières :**

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...) ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être autorisées même si ces constructions ne respectent pas le recul imposé. Toutes justifications techniques doivent alors être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.
- Les dépassés de toitures, les pare-soleil, les auvents permettant la protection solaire ainsi que les balcons dans la limite d'1 m de profondeur, sont autorisés à l'intérieur des marges de recul ainsi définies pour autant qu'il n'y ait pas de survol du domaine public ni des voies privées.
- L'aménagement, la réhabilitation et reconstruction dans le volume des bâtiments existants ne respectant pas le recul imposé est autorisés y compris en cas de création de surface de plancher (aménagement de combes, changement de destination....) ;
- Les extensions des bâtiments existants ne respectant pas le recul imposé peuvent être autorisées sous réserve que les travaux ne présentent pas d'aggravation de la situation au regard du recul par rapport à la voie ;
- Les constructions enterrées peuvent occuper la marge de recul

## **ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

En raison de la nature non bâti des sols environnants et de la constructibilité restreinte tolérée sur l'ensemble de la zone naturelle, les constructions sous réserves d'être autorisées peuvent s'implantées en limite séparative.

## **ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé



## ARTICLE N10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### Dispositions générales :

La hauteur maximale de la construction est fixée à 13 m.

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

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

### Dispositions particulières :

- En cas d'aménagement, de réhabilitation, d'extension des bâtiments existants ayant une hauteur supérieure à celle indiquée ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction initiale, majorée de 80 cm maximum pour travaux d'économie d'énergie (sur-isolation....) ;
- Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de justifications techniques liées au fonctionnement de la construction et de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.
- Des hauteurs supérieures peuvent être admises lorsque cela est nécessaire à l'activité agricole : silo à grain, hangar à foin..., sous réserve de justifications techniques liées au fonctionnement de la construction et à une bonne insertion du projet dans l'environnement ;

## ARTICLE N11 – ASPECTS EXTERIEURS

*Il est rappelé que l'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).*

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

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

Les constructeurs peuvent utilement consulter la brochure "Construire en Embrunais et le catalogue de recommandations architecturales" annexés au présent dossier.

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

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

### Panneaux solaires, Superstructures

Les panneaux solaires et les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminée, éolienne, ventilation, réfrigération, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction et ne pas porter préjudice à l'harmonie et au caractère environnant.

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



## **ARTICLE N12 – STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES**

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

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

Les arbres abattus pour les constructions et installations autorisées doivent être remplacés.

## **ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE N15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Toute nouvelle construction en dehors de la restauration des chalets d'alpages, devra respecter à minimum la réglementation thermique 2012 : RT2012.

Le pétitionnaire pourra utilement se référer à la brochure « construire en Embrunais » consultable en mairie, et aux démarches de construction bioclimatique pour élaborer son projet de construction dans le respect des principes: ensoleillement et masques, prise en compte des vents dominants, confort d'été et d'hiver...